



II VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

Redatto ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

FASE DI APPROVAZIONE

Approvato con delibera del c.c. n. 22 del 30/07/2019

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIATE

PROGETTISTA

Comune di Serle
Responsabile Area Edilizia Privata Urbanistica e Ambiente
Arch. Massimiliano Lopedoto

Con il supporto di Secoval s.r.l.
Arch. iu Mara Franzoni
Pian. Francesca Marano

Luglio 2019

INDICE

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE	5
PARTE PRIMA NORME GENERALI	5
TITOLO I: DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....	5
ART. 1 - Contenuti del piano delle regole - ambito di applicazione della normativa del piano delle regole del P.G.T.....	5
ART. 2 -FINALITÀ DELLE NORME	6
TITOLO II: INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI	6
ART. 3 -DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI.....	6
TITOLO III: TIPI DI INTERVENTO - NORME PARTICOLARI - STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	10
ART. 4 - INTERVENTI EDILIZI.....	10
ART. 5 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI.....	11
ART. 6 - FABBRICATI ACCESSORI	11
ART. 7 - SUPERFICIE A VERDE FILTRANTE	11
ART. 8 - DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI	11
ART. 9 - INCENTIVI PER INTERVENTI ATTENTI ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE.....	12
ART. 10 - NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE E LA CREAZIONE DEI PERCORSI PEDONALI E LA CONSERVAZIONE DEI MURI IN PIETRA	12
ART. 11 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	13
TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI	14
ART. 12 - DESTINAZIONI D'USO.....	14
ART. 13 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO	17
ART. 14 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE	18
TITOLO V - AREE CON LIMITAZIONI O VINCOLI.....	18
Art. 15 - FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE	18
PARTE SECONDA - LE ZONE E L'USO DEL SUOLO	20
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	20
ART. 16 - SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE.....	21
ART. 17 - AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ.....	21
TITOLO II - DISPOSIZIONI SETTORIALI E SPECIFICHE	21
ART. 18 - NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....	21
ART. 19 - NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO	22
ART. 20 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI	23
ART. 21 - DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO E TETTOIE.....	23
ART. 22 - RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO.....	23
ART. 22BIS – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DELL'ENERGIA	24
CAPO II - IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	24

TITOLO I - I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	24
ART. 23 - DEFINIZIONE DELLA ZONA "A"	24
ART. 24 - OBIETTIVI DELLE NORME PER GLI INTERVENTI IN ZONA "A"	25
ART. 25 - DESTINAZIONI D'USO NELLA ZONA "A"	25
ART. 26 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI IN ZONA "A"	25
26.1 - CLASSE1.....	26
26. 2 - CLASSE 2.....	26
26. 3 - CLASSE 3.....	26
26. 4 - CLASSE 4.....	27
26. 5 - CLASSE 5.....	27
ART. 27 - MURI IN PIETRA, EDICOLE, ARCHI E PORTALI.....	27
ART. 28 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI IN ZONA "A".....	27
28. 1 - Norme generali per edifici di Classe 1, Classe 2 e Classe 3.....	27
28. 2 - Norme generali per edifici di Classe 4 e Classe 5.....	31
28. 3 - Norme generali per gli Accessori	34
ART. 29 - MODALITA' DI INTERVENTO NELLA ZONA "A"	34
29. 1 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	34
29. 2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	36
29. 3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	37
ART. 30 - INTERVENTI CON OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO IN ZONA "A"	38
ART. 31 - MODALITA' DI REDAZIONE E PRESENTAZIONE DEI PROGETTI DI INTERVENTO	42
TITOLO II - EDILIZIA RESIDENZIALE MODERNA E CONTEMPORANEA	42
ART. 32 - DEFINIZIONE DELLE ZONE "B"	42
ART. 33 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "B".....	42
ART. 34 - MODALITA' DI INTERVENTO NELLE ZONE "B"	42
ART. 34. 1 - ZONA "B1": EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA INTENSIVA.....	43
ART. 34. 2 - ZONA "B2": EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA	43
ART. 34. 3 - ZONA "B3": EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO RADA	44
ART. 34. 4 - ZONA "B4": RISTRUTTURAZIONE E TRASFORMAZIONE FUNZIONALE.....	45
ART. 35 - ZONA "C": EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO	46
TITOLO III - EDILIZIA PRODUTTIVA MODERNA E CONTEMPORANEA	46
ART. 36 - ZONE "D" PRODUTTIVE.....	46
ART. 36. 1 - "D1": ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO.....	46
ART. 36. 2 - "D2": EDILIZIA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN ATTO.....	48
ART- 36.3 - "D3": ZONA PER ATTIVITA' ESTRATTIVE (A.T.E.)	48
ART. 36. 4 - "D4": ATTREZZATURE RICETTIVE ED ALBERGHIERE.....	48
CAPO III - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA E ALLA SILVICOLTURA	49

ART. 37 - ZONA "E": AREE AGRICOLE CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI PRATO, PASCOLO E BOSCO	49
CAPO IV - AREE DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO	52
ART. 38 - ZONA DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.....	52
ART. 39 - ZONA A VERDE PRIVATO.....	54
ART. 40 - ZONA DI RIPRISTINO AMBIENTALE.....	54
ART. 41 - AMBITO NATURALISTICO DEL MONUMENTO NATURALE E SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA "ALTOPIANO DI CARIADEGHE"	54
ART. 41BIS - EDIFICI DI ORIGINE STORICA SITI IN ZONA AGRICOLA E IN ZONA DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE	54
ART. 42 - EDIFICI ESISTENTI NON ADIBITI AD USO AGRICOLO SITI IN ZONA AGRICOLA E IN ZONA DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.....	55
ART. 43 - OBBLIGO DI INSTALLAZIONE DI CISTERNE PER RECUPERO ACQUE PIOVANE	56
CAPO V – NORME PARTICOLARI E DISPOSIZIONI SPECIFICHE	56
ART. 44 - NORME PARTICOLARI	56
ART. 45 – EDIFICAZIONE IN AREE NON CONTIGUE.....	57
ART. 46 – RETE ECOLOGICA COMUNALE	57
CAPO VI - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.....	57
ART. 47 – NORME TECNICHE E PRESCRIZIONI PER LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA	58

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE

PARTE PRIMA NORME GENERALI

TITOLO I: DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole. Il Piano delle Regole, di seguito definito P.d.R., viene redatto secondo i disposti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed è costituito dai seguenti elaborati:

elaborati conoscitivi

	Relazione illustrativa
Tav. 1°	Classificazione degli edifici in zona "A"
Tav.1b	Classificazione degli edifici in zona "A"

elaborati prescrittivi

	Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)
Tav. 2a	Modalità di intervento in zona "A"
Tav. 2b	Modalità di intervento in zona "A"
Tav. 3a	Uso del suolo
Tav. 3b	Uso del suolo
Tav. 4°	Carta di sensibilità del paesaggio
Tav. 4b	Carta di sensibilità del paesaggio
	Carta dei vincoli e delle limitazioni (vedi tav.le n°13a e 13b del D.d.P.)

L'apparato normativo (tavole grafiche e norme tecniche di attuazione) si applica a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia delle zone previste dal Piano delle Regole. Le prescrizioni dell'apparato normativo debbono essere osservate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi. Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione, le altezze massime consentite nelle singole zone del Piano delle Regole, qualora non espressamente regolate dalle presenti norme, si intendono quelle definite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

ART. 2 -FINALITÀ DELLE NORME

Le presenti norme tecniche di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria. Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio. Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle norme prevalgono le seconde.

TITOLO II: INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

ART. 3 -DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

1 -ST Superficie Territoriale; misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento, comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, come definita dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

2 -SF Superficie Fondiaria o lotto edificabile; misurata in mq, è la superficie dell'area di pertinenza delle costruzioni e definisce il lotto edificabile, individuato graficamente nelle tavole con specifica retinatura. La superficie fondiaria del lotto è definita dalla superficie reale del lotto interessato all'edificazione, con la dimostrazione analitica ricavata dalla sovrapposizione dell'azzonamento rispetto al rilievo topografico.

Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione.

In sede di rilascio di singolo provvedimento autorizzativo, possono essere computate, al fine del calcolo della SLP edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

3 -SC Superficie coperta; misurata in mq, definisce la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il punto di spiccato più basso definito al punto 7 (H) con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a mt. 1,50 per gli edifici residenziali e sino a mt. 2,00 per gli edifici non residenziali.

Gli aggetti superiori a mt. 1,50 per gli edifici residenziali e superiori a mt. 2,00 per quelli produttivi e/o commerciali sono comunque da considerarsi anche ai fini del computo della SC, delle distanze e dei distacchi. Non si considerano nella SC i pergolati, come definiti e secondo quanto stabilito al successivo punto 4.c) del presente articolo, entro gli stessi limiti di superficie in esso riportati (intendendo che, la superficie eccedente tale limite, rientra nel calcolo della SC). Come disposto dall'art.12 della L.R. 33/2007, che modifica il comma 1-bis dell'art.2 della L.R. 26/1995, "i muri perimetrali portanti e di tamponamento nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate".

4 - SLP Superficie lorda di pavimento; misurata in mq, riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, compresi gli ascensori e le scale interne ed esterne conteggiate una sola volta per la loro superficie proiettata in pianta, anche se aperte. Comprende altresì piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di abitabilità o agibilità per i locali di tipo a) dell'articolo 3.4.3 del regolamento di igiene o che possano raggiungere tali requisiti con il semplice recupero del rapporto aeroilluminante (R.A.I.). Sono inoltre computate ai fini del calcolo della SLP le superfici dei piani interrati, anche se privi dei requisiti di abitabilità di cui al capoverso precedente, la cui altezza, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio superiore, sia maggiore di mt. 2,50. Si considerano interrate o seminterrate le superfici dei

locali il cui intradosso della soletta di copertura emerga, rispetto alla quota naturale del terreno, in misura media non superiore a mt. 1,00. Nelle destinazioni diverse dalla residenza la SLP è comprensiva dei soppalchi, delle tettoie non aggettanti - anche se aperte su tutti i lati -, delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a m 2,00, nonché dei depositi e dei magazzini. Sono escluse dal computo della SLP:

a) - le superfici di scale di servizio o di sicurezza quando richieste da specifiche norme antincendio;

b) - le superfici degli accessori della residenza come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, autorimesse o cantine, lavanderie, centrali termiche, depositi, legnaie, a condizione che abbiano altezza (H), misurata dal pavimento all'intradosso del solaio, non superiore a m 2,50 e superficie massima (misurata al filo esterno delle murature perimetrali) pari alla SLP realizzata al piano terra dell'edificio di cui sono accessori, se sottostanti l'edificio stesso; entro i medesimi limiti di altezza e di superficie massima, per una quota di tale superficie, non superiore al 30 %, sono altresì escluse le superfici di accessori, situati all'esterno dell'edificio (di cui sono accessori), sulla relativa SF di pertinenza; solo nei casi di comprovata mancanza di possibilità alternative, dovute alle condizioni geomorfologiche del terreno, dimostrate mediante idonee verifiche geotecniche, da presentare con la richiesta del titolo abilitativo, sono escluse le superfici di accessori, situati all'esterno dell'edificio (di cui sono accessori), sulla relativa SF di pertinenza, per una quota non superiore al 50 % della slp realizzata al piano terra dell'edificio stesso, solo se interrati e entro gli stessi limiti di altezza e di superficie massima, come sopra stabiliti;

c) - i pergolati, costituiti da grigliati di legno o acciaio **o alluminio**, a sostegno di rampicanti, eseguiti anche a copertura di terrazze, aventi maglia libera non inferiore a m 0,50x0,50, privi di copertura fissa impermeabile e di chiusure laterali, poggianti su pilastri in muratura (di dimensioni max. misurate in pianta m **0,50 x 0,50**), legno o acciaio (di dimensioni max. misurate in pianta m 0,20x0,20), di altezza massima m 2,40 e per una superficie massima in pianta di m² 18 per ciascuna unità immobiliare, misurata considerando la proiezione a terra del massimo ingombro del grigliato posto in sommità del pergolato (intendendo che, la superficie eccedente tale limite, rientra nel calcolo della SLP), con possibilità di realizzare più pergolati purché la somma delle loro superfici non sia superiore al limite di superficie massima sopra riportato. **I relativi interventi, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, sono soggetti a titolo autorizzativo;**

d) - le superfici adibite a servizi tecnici dei fabbricati: vani montacarichi e ascensori con relativi locali macchine, centrali termiche e di condizionamento, cabine elettriche, queste ultime fino a mq 6 di SLP;

e) - i vani scala condominiali;

f) - le tettoie ed i balconi di edifici residenziali aggettanti con sbalzo non superiore a mt. 1,50;

g) - le tettoie ed i balconi di edifici non residenziali aggettanti con sbalzo non superiore a mt. 2,50;

h) - i portici e le logge aperti ameno su due lati, fino ad un massimo del 25% della SLP complessiva ammessa dalle norme di ciascuna zona definita nelle tavole di uso del Suolo del P.d.R.;

i) - i soppalchi di edifici residenziali che non abbiano H media utile superiore a mt. 2,20, misurata dal proprio pavimento al solaio ad esso soprastante;

l) - la superficie dei portici asserviti ad uso pubblico.

m) la superficie dei gazebi realizzati in modo permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi, costituiti da una struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimovibili e per una superficie massima in pianta di m² 12 per ciascuna unità immobiliare, misurata considerando la proiezione a terra del massimo ingombro. Il relativo intervento, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, è soggetto a titolo autorizzativo;

Alle nuove costruzioni e agli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti che perseguono maggiori livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica, ai fini del calcolo della SLP si applicano le norme della **L.R. 10 novembre 2015, n. 38.**

5 - SV Superficie di vendita; misurata in mq, negli insediamenti commerciali al dettaglio è l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

6 - SP Superficie permeabile; misurata in mq, è la porzione di superficie fondiaria (SF) o, in caso di piano attuativo, di superficie territoriale (ST) che al termine dell'intervento dovrà risultare permeabile.

Si considera superficie non permeabile:

- a) - la superficie coperta (SC) come definita al precedente punto 3;
- b) - qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;
- c) - la superficie dei camminamenti esterni e delle corsie carrabili pavimentate in materiali impermeabili (ad es.: piastrelle, cemento, asfalto, pietra ecc.)
- d) - le pavimentazioni discontinue (erbablock e simili) nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.
- e) - le pavimentazioni in asfalto, cemento, piastrelle, pietra ed in altri materiali che non garantiscano una permeabilità minima pari almeno al 50%.

7 - H Altezza dell'edificio; espressa in mt., è definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccatto più basso dal suolo pubblico o privato (quota 0,00 come definita al successivo punto 17 del presente articolo), fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, ricavati a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale precedente alla costruzione.

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.

Qualora le falde del tetto siano impostate in gronda a più di cm. 100 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.

Ai fini dei distacchi degli edifici e della distanza dai confini, nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza da considerare, sarà la media di quelle misurate agli estremi del fronte prospiciente il confine o l'edificio o delle singole porzioni di altezze diverse.

L'altezza massima sarà costituita dalla media delle altezze dei fronti delle costruzioni.

In ogni caso l'altezza dei fronti non deve mai superare i tre piani fuori terra compreso l'eventuale piano mansardato.

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superino mt. 1,50 di altezza dall'intradosso dell'ultimo solaio. Può essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i mt. 2,50 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Nelle zone produttive a destinazione industriale e artigianale è ammessa la costruzione di silos, camini o strutture destinate a contenere particolari processi produttivi. Possono essere autorizzate altezze maggiori a quelle previste solamente per documentati e comprovati motivi legati a particolari esigenze dell'attività, purché il grado di sensibilità paesistica dei luoghi non sia elevato o molto elevato.

8 - V Volume; è il prodotto della SLP dei singoli piani per un'altezza teorica per piano di mt. 3,00 nel caso della residenza. Nel caso di edifici con destinazione produttiva o per le grandi strutture di vendita esistenti il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di mt 3,50 per piano.

9 - UT Indice di Utilizzazione territoriale; è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie territoriale (ST): SLP/ST (mq/mq); determina la SLP massima edificabile per ogni mq di ST.

10 - UF Indice di Utilizzazione fondiaria; è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie fondiaria (SF): SLP/SF (mq/mq); determina la SLP massima edificabile in rapporto alla SF.

11 - RC Rapporto di copertura; è il rapporto tra la superficie coperta SC e la superficie fondiaria SF: SC/SF (mq/mq) determina la SC massima edificabile.

12 - RP Rapporto di permeabilità; è il rapporto fra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF) o territoriale (ST): SP/SF (SP/ST), è espresso in mq/mq e determina la superficie minima permeabile da reperire in qualsiasi intervento, anche nel caso di impermeabilizzazione del suolo o di costruzioni interrato.

13 - DS Distanza dalle strade; misurata in mt. è la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a mt. 1,50 e gli ingombri di portici e logge) e il confine stradale. Per confine va inteso il limite fisico della sede stradale, comprensiva cioè degli eventuali apparati di completamento e/o di arredo, quali aiuole, marciapiedi, piste ciclabili, banchine ecc. La distanza dalle strade deve essere rispettata anche per le costruzioni interrato. Le distanze minime specifiche per ciascuna zona, indicate agli articoli di cui al capo II e III delle presenti N. T. A., lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P. G. T. o quelli stabiliti in sede di Piano attuativo. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti previsti. Debbono altresì essere rispettate le distanze previste dalla disciplina del Codice della Strada. All'interno del Centri Abitati, così come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del Codice della strada, sono ammesse distanze dalle strade inferiori a quelle minime specifiche, indicate per ciascuna zona del Tessuto Urbano Consolidato, negli articoli del Capo II delle presenti N. T. A., solo per consentire la realizzazione di edifici interposti a edifici esistenti sugli allineamenti preesistenti. La definizione degli allineamenti preesistenti dovrà essere stabilita di volta in volta dall'U.T.C., riferendola agli allineamenti delle facciate degli edifici principali esistenti, con esclusione dei corpi accessori e, in caso di facciate non allineate tra loro, alla media delle distanze minime dalla strada degli edifici principali, tra i quali si prevede di inserire la nuova costruzione, da assumere quale distanza minima di arretramento stradale della nuova costruzione.

14 - DC Distanza dai confini; è la distanza in mt misurata a squadra tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a mt. 1,50 e gli ingombri di portici e logge).

Può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interrato rispetto alla quota 0,00.

Sono altresì escluse le scale aperte, costruite fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine.

È sempre possibile costruire in aderenza a edifici esistenti a confine.

La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto registrato e trascritto, fatto salvo il parere vincolante dell'Amministrazione Comunale.

15 - DF Distanza fra fabbricati; è la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, misurata a squadra sulle normali alle pareti.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri.

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle norme di P.G.T. possono essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di imporre il rispetto.

La servitù convenzionale deve concretarsi in atto pubblico prima del rilascio del permesso di costruire.

Minori distanze, rispetto a quelle previste nelle singole zone, possono essere definite, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444, in presenza di piano attuativo. E' sempre consentita l'edificazione in addossamento a pareti non finestrate.

Definizioni particolari

16 - Impianti tecnici; si considerano impianti tecnici gli impianti necessari al funzionamento dell'edificio quali: impianto termico, di condizionamento, elettrico, idrico e del gas, locali macchine per ascensori e montacarichi, locali

per rifiuti solidi urbani, scale di sicurezza, pannelli solari e fotovoltaici, antenne per impianti televisivi e satellitari e per radioamatori.

17 - Quota 0,00 di riferimento; la quota 0,00 è riferita alla quota di campagna presa in adiacenza alle pareti perimetrali dell'edificio.

Per quota di campagna si intende quella esistente da rilievo topografico attestante lo stato di fatto del lotto interessato dall'intervento edilizio. Nel caso di edifici, per i quali risulti una differenza della quota 0,00 fra le due estremità superiore a 20 cm., il punto di applicazione di detta quota sarà riferito al punto medio dell'edificio.

18 - Utilizzazione degli indici: nella determinazione della SLP realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti sullo stesso e/o da edifici che abbiano utilizzato in tutto o in parte la capacità edificatoria del lotto con precedenti atti autorizzativi. Quando venga realizzata la SLP corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove SLP da realizzare. In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti, l'Amministrazione Comunale richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario.

19 - Lotto edificabile: Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade, con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel P.G.T.. In sede di rilascio di DIA o Permesso di costruire possono essere computate, al fine del calcolo delle potenzialità edificatorie, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T. , che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

20 - Disposizioni per la zona "A": le disposizioni di cui ai punti 12-13-14 non si applicano per le ristrutturazioni e le ricostruzioni da effettuarsi nella zona "A", quando trattasi di ristrutturazioni che mantengono il medesimo Ingombro planivolumetrico.

21 - Edificio unifamiliare: per edificio unifamiliare si intende una singola unità edilizia con i fronti esterni direttamente areati e strutturalmente destinata all'uso abitativo di un solo nucleo familiare, indipendentemente dalle dimensioni dell'unità edilizia stessa; tale unità edilizia dev'essere individuata da un'autonoma particella catastale e può essere isolata oppure costruita in aderenza ad altri edifici oppure aggregata in una schiera. Ai fini della gratuità del permesso di costruire per interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 %, di edifici unifamiliari, il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima, sia dopo l'intervento edilizio. **22 - Opere edilizie precarie:** si considerano opere edilizie precarie o provvisorie i manufatti momentanei e transitori, che assolvono a funzioni bene individuate e di durata limitata nel tempo, in relazione a esigenze di natura contingente (es. baracche o piste di cantiere, manufatti per manifestazioni o per mostre provvisorie all'aperto, capanni di caccia, legnaie, etc.), che devono poi essere prontamente rimossi e che, pertanto, non possono implicare una trasformazione irreversibile del territorio.

22 - Opere edilizie precarie: si considerano opere edilizie precarie o provvisorie i manufatti momentanei e transitori, che assolvono a funzioni bene individuate e di durata limitata nel tempo, in relazione a esigenze di natura contingente (es. baracche o piste di cantiere, manufatti per manifestazioni o per mostre provvisorie all'aperto, capanni di caccia, legnaie, etc.), che devono poi essere prontamente rimossi e che, pertanto, non possono implicare una trasformazione irreversibile del territorio.

TITOLO III: TIPI DI INTERVENTO - NORME PARTICOLARI - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 4 - INTERVENTI EDILIZI

Articolo stralciato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n°64 - Punto 6), in sede di Approvazione del P.G.T. - Delibera del C.C. n°15 del 25/06/2009.

ART. 5 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

Salvo specifica diversa disposizione delle norme di zona, quale la zona "A", la ristrutturazione di edifici esistenti è ammessa con la seguente disciplina:

- la destinazione prevista nel progetto di ristrutturazione deve essere ammissibile in base alle prescrizioni di zona del Piano delle Regole;

- è possibile la ricomposizione dei volumi, fermo restando che la SLP interrata e/o seminterrata può essere ricomposta solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate.

La trasformazione e riconversione di edifici industriali-artigianali, di capannoni e di grandi edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove sia ammissibile per il Piano delle Regole, può avvenire solo attraverso Piano attuativo, fatte salve comunque le disposizioni dell'art. 7 della L.R. 1/2007 (Recupero delle aree industriali dismesse).

ART. 6 - FABBRICATI ACCESSORI

Si definiscono "Accessori" quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, autorimesse, lavanderie, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili.

Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente.

I fabbricati accessori non possono essere abitati, devono avere altezza massima media interna, misurata in verticale tra pavimento e intradosso del soffitto, pari a mt. 2,50.

La loro destinazione non può essere modificata se non con rilascio di adeguato titolo abilitativo da parte del Comune, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti norme e del Regolamento Edilizio.

ART. 7 - SUPERFICIE A VERDE FILTRANTE

Nelle zone "B" e "C", nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzione di interrati esterni alla proiezione degli edifici, deve essere riservata a verde filtrante una percentuale non inferiore al 30% della SF, o nel caso di Piano attuativo della ST.

Nelle zone "D", nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzione di interrati esterni alla proiezione degli edifici, deve essere riservata a verde filtrante una percentuale non inferiore al 15% della SF, o nel caso di Piano attuativo della ST.

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra della stessa con riporti di terra e nuova vegetazione. Le alberature di alto fusto esistenti (con diametro superiore a cm. 20. misurato ad un metro da terra), devono essere conservate e tutelate; il Comune può a suo giudizio ordinarne l'abbattimento e la sostituzione con essenze identiche o analoghe.

Questa disposizione non si applica nelle zone agricole.

ART. 8 - DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

Ogni intervento edilizio, attuabile con procedimento autorizzativo singolo (Permesso di Costruire, D.I.A.), tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che trattasi di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti che di nuova costruzione in qualsiasi zona prevista dal P.G.T., deve garantire una quota non inferiore al 70% del numero delle unità abitative previste con superficie utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a mq. 55, mentre il restante 30% può avere dimensioni inferiori.

La superficie utile viene conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al D.M. 801/77 e successive modificazioni e specificazioni ed interpretazioni emanate sia con decreti ministeriali che con delibere e circolari regionali.

La presente norma non si applica:

- in casi di interventi di edilizia speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo,
- nei casi di alloggi ricavati da ristrutturazione di edifici esistenti qualora con l'intervento si recuperi un numero di unità abitative non superiore a quattro.

La determinazione del numero di alloggi da realizzare conformemente alla presente norma deve essere effettuata arrotondando per difetto il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi previsti nell'intervento per la quota del 70%.

ART. 9 - INCENTIVI PER INTERVENTI ATTENTI ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Nel caso gli interventi ammessi dalle norme di zona prevedano l'uso di impianti, materiali, cicli produttivi o modalità costruttive (architettura passiva) finalizzati ad un risparmio delle risorse non rinnovabili, oltre quanto già previsto dagli obblighi di legge, o l'impiego di fonti di energie alternative, la capacità edificatoria prevista può essere aumentata fino al 15% del totale, in rapporto alla reale efficacia dell'intervento previsto.

Gli impianti e le relative opere possono essere realizzati, se necessario, in deroga ai parametri urbanistico-edilizi di zona, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4, del D. Lgs. 42/2004. Per beneficiare dell'incremento di cui al precedente comma, il proponente deve depositare apposita documentazione, a firma di un tecnico abilitato che ne assumerà la responsabilità agli effetti di legge; la documentazione deve dimostrare la percentuale di riduzione del fabbisogno energetico primario ottenibile per effetto delle misure adottate (utilizzando, ad esempio l'attestato di certificazione energetica, prima e dopo l'intervento).

Ai fini di incentivare il risparmio energetico viene concesso l'aumento della SLP degli edifici esistenti pari al: – 10 % per gli interventi edilizi che consentano di raggiungere una classe energetica maggiore rispetto a quella da conseguire in base ai requisiti minimi previsti dalla vigente normativa regionale in materia di contenimento energetico degli edifici;

– 15 % per gli interventi edilizi che consentano di raggiungere due classi energetiche maggiori rispetto a quella da conseguire in base ai requisiti minimi previsti dalla vigente normativa regionale in materia di contenimento energetico negli edifici.

Gli aumenti della SLP degli edifici esistenti, come sopra definiti, sono alternativi e non cumulabili con quelli riconosciuti dalla legislazione.

La riduzione delle prestazioni energetiche rispetto ai valori minimi di legge, con indicazione della classe energetica attesa, dovrà essere esplicitamente indicata nella relazione ex legge n. 10/1991 dell'edificio, redatta ai sensi della normativa vigente, presentata prima dell'inizio dei lavori. Nel caso al termine dei lavori quanto dichiarato per poter beneficiare dell'incremento edificatorio non fosse realizzato o non risultasse veritiero, a seguito della verifica del certificato energetico, depositato in sede di richiesta di agibilità, la quota di edificio realizzata beneficiando dell'incremento sarà considerata a tutti gli effetti come variazione essenziale e sanzionata in base alle leggi vigenti. Per gli edifici di Classe 1, Classe 2, come definiti nei successivi articoli 29.1 e 29.2, e per gli edifici di Classe 3 di cui all'articolo 29.3 che presentino prospetti in pietra faccia a vista con caratteri originari non è consentita la posa in opera di rivestimenti o contropareti isolanti sulle facciate esterne.

ART. 10 - NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE E LA CREAZIONE DEI PERCORSI PEDONALI E LA CONSERVAZIONE DEI MURI IN PIETRA

In tutte le zone del territorio Comunale, l'edificazione e le recinzioni di proprietà devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti; il tracciato di detti percorsi, di norma immodificabile, può essere variato solo in caso di motivate ed improrogabili necessità, previa autorizzazione comunale ed accordo con i proprietari e i titolari all'uso.

Non possono mai essere chiusi i sentieri montani esistenti.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

I percorsi pedonali vanno costruiti a cura e spese di chi compie gli interventi edilizi.

La loro larghezza minima deve essere di ml. 2,00 salvo casi di comprovata necessità o pari all'esistente.

L'area dei percorsi pedonali può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area indicata come edificabile; ma non ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini.

In casi eccezionali i percorsi pedonali possono essere sostituiti da portici di uso pubblico.

Ove nelle tavole dell'azzoneamento del P.d.R. siano indicati percorsi pedonali, essi, in sede di edificazione dei singoli interventi, vanno realizzati e ciò anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

In considerazione del fatto che tali percorsi costituiscono elementi di rilevanza ambientale i progetti devono prevedere:

- la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti;
- la dotazione di adeguati spazi di sosta;
- l'integrazione con l'ambiente circostante; I muri in pietra esistenti che delimitano strade o proprietà essendo manufatti di rilevanza ambientale, non possono essere abbattuti ma devono essere conservati ed eventualmente consolidati.

E' ammessa la formazione di aperture, di larghezza massima pari a mt. 3,00 per eventuali passi carrai e pedonali.

Così pure devono essere conservate e, se necessario ripristinate, le pavimentazioni in pietra o a ciottoli esistenti nei nuclei storici e nelle altre parti del territorio comunale.

ART. 11 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni del P.G.T. per il territorio urbano consolidato si attuano attraverso interventi edilizi diretti, Permessi di costruire convenzionati e Piani attuativi, dove, per interventi edilizi diretti, ai sensi della legislazione vigente, si intendono:

- Permesso di costruire;
- Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.).

a) La trasformazione e il completamento del tessuto consolidato, come sopra già ricordato, viene attuata mediante i seguenti strumenti attuativi:

- Permesso di costruire
- Dichiarazione di Inizio Attività
- Permesso di costruire convenzionato
- Piano di Recupero
- Piano attuativo (di iniziativa pubblica o privata).

Per la dotazione di servizi nei Piani attuativi si fa riferimento all'art. 11 delle N.T.A. del Piano dei

Servizi

b) Qualora gli aventi diritto, entro cinque anni all'entrata in vigore del P.G.T. non presentassero i Piani attuativi di iniziativa privata, l'Amministrazione può, previa diffida, procedere alla redazione di detti piani nei modi e nelle forme di legge o trasferire la loro capacità edificatoria su altri Ambiti di trasformazione.

c) Sono sottoposti a Permesso di costruire convenzionato gli interventi di Ristrutturazione edilizia, in qualunque zona di P.G.T. essi ricadano, quando rientrino anche in una sola delle seguenti casistiche:

- comportino il cambio di destinazione d'uso di più del 50% dell'immobile interessate all'intervento;
- rivestano carattere di pubblico interesse a giudizio dell'Amministrazione.
- abbiano le caratteristiche dimensionali, relativamente a ciascuna destinazione d'uso, di cui al successivo punto e).

Per l'ammissibilità di questi interventi, è condizione necessaria il reperimento e, a discrezione dell'Amministrazione la monetizzazione, della quota di area a standard pubblico eccedente i 18 mq/ab, sino alla soglia, fissata nel piano dei Servizi di 26,5 mq/ab, calcolata sulla SLP aggiuntiva a quella dell'edificio/i oggetto di intervento.

d) Sono inoltre soggetti a Permesse di costruire convenzionate, gli interventi di Nuova costruzione sugli Ambiti di completamento a SLP definita, cartografati nella tavola di "Uso del suolo" del P.d.R. e identificati alle schede di cui all'Allegato "A" delle presenti N.T.A.

e) Sono infine sottoposti a Permesso di costruire convenzionato tutti gli interventi di Nuova costruzione quando abbiano le seguenti caratteristiche dimensionali, derivanti dalle potenzialità edificatorie del lotto esistente alla data di adozione del P.G.T.; - SLP residenziale di progetto da mq. 450 a mq. 1125 - SLP produttive di progetto da mq. 1.250 a mq. 2.500 - SLP commerciali - direzionali di progetto da mq. 500 a mq. 1.250 - SLP a destinazione mista da mq. 1.000 a mq. 2.000.

f) Sono soggetti a Piano attuativo, anche se non espressamente indicati nelle tavole del P.d.R, gli interventi, qualsiasi sia la loro destinazione d'uso e qualsiasi sia la zona di P.G.T. in cui ricadano, che superino le SLP indicate al precedente punto e), come pure gli interventi ricadenti in zona "A" di cui al successivo art. 31.

g) Ai fini dell'applicazione delle norme di cui ai precedenti punti c), d), e), f), sono considerati irrilevanti i frazionamenti successivi alla data di adozione del P.G.T.

h) La possibilità di variazione dei Piani attuativi è assoggettata a quanto previsto dall'art. 14 della L.R. 12/2005.

i) I Piani attuativi vanno sottoposti all'esame della Commissione per il Paesaggio, qualsiasi sia la loro destinazione d'uso.

I) Tutte le azioni di Piano e le varianti prossime al sito RN 2000 "Altopiano di Cariadeghe" (comprese quelle rese possibili con normativa particolare) siano sottoposte a Valutazione di Incidenza in fase di attuazione.

TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI

Gli usi e le destinazioni compatibili con il territorio e le modalità di attuazione delle trasformazioni sono regolate dai successivi articoli organizzati per zone omogenee e per beni costitutivi l'identità del paesaggio.

ART. 12 - DESTINAZIONI D'USO

Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso principale dell'opera. Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima.

Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni principali d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone e dei tipi edilizi individuati.

Ai sensi delle leggi vigenti si considera destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

Si considera "principale" la destinazione d'uso qualificante, complementare, accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente non sostenibili.

Per destinazioni "esistenti" s'intendono quelle a cui sono adibiti complessi e fabbricati con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree determinate. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima della adozione del P.G.T., per gli edifici che non siano stati assoggettati a specifica autorizzazione; per gli edifici costruiti con concessione edilizia e/o permesso di costruire o altro atto autorizzativo vale la destinazione d'uso indicata negli stessi. Le destinazioni d'uso "principali" degli edifici sono così classificate:

1) **Residenziale:** consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali all'abitare.

2) **Artigianato di servizio alla residenza:** comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:

a) dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 450 mq di s.l.p. oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, sono sottoposti alla procedura di cui al precedente articolo 7;

b) ambientale: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;

c) organizzativo: le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato 8/8/1985 n. 443 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiederle, comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc).

A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione "artigianato di servizio alla residenza" le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari.

3) **Commerciale;**

3a) esercizi di vicinato;

3b) medie strutture di vendita;

3c) grandi strutture di vendita;

3d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;

3e) attività di ristorazione bar;

3f) centri di telefonia in sede fissa (phone center): strutture nelle quali è svolta in via esclusiva l'attività commerciale di cessione al pubblico. Ai sensi della l.r. 3 marzo 2006 n. 6 in abbinamento a tale attività possono essere effettuate solamente: la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.) allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate.

4) **Produttiva:**

4a) unità produttive industriali (come da sezioni A (agricoltura, caccia e silvicoltura) - B (pesca, piscicoltura e servizi connessi) - C (estrazione di minerali) - D (attività manifatturiere) - E (produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua) - F (costruzioni) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);

4b) unità produttive artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni A-B-CD-E-F della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);

4c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;

4d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con Slp massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;

4e) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;

4f) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP.

5) **Di autotrasporto:** attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

6) **Terziaria:** uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.

7) **Ricettiva – alberghiera:** Alberghi, Alberghi residenziali, Motel, Residence, Case per ferie, Villaggio turistico, Campeggio, Residenza turistica.

8) **Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:**

8a) Associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative religiose;

8b) Poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;

8c) Centri s comunità assistenziali case di cura o di riposo;

8d) Scuole private;

8e) Biblioteche, musei locali per esposizioni e convegni;

8f) Attività scientifiche di ricerca;

8g) Attività sportive e ricreative;

8h) Centri oratoriali;

8i) Culto religioso

9) **Di spettacolo:**

9a) Teatro;

9b) Cinema;

9c) Ludico-ricreative

10) Attività collettive pubbliche o di interesse comune:

10a) Municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;

10b) Asilo-nido scuola materna e scuole dell'obbligo;

10c) Attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche per attività museo-grafiche ed espositive;

10d) Attività sociali, assistenziali sanitarie, amministrative;

10e) Attività sportive e ricreative;

10f) Fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici paesistici del territorio

11) **Servizi tecnologici:** centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione.

12) Attività agricola;

12a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connessa ossia tutte le attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;

12b) attività agrituristica;

12c) attività florovivaistica;

12d) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli

12e) attività dirette alla trasformazione e all'alienazione dei prodotti agricoli, con i relativi laboratori e servizi, caratterizzate da gestioni coerenti con la situazione ambientale. Dovrà essere presentata adeguata relazione tecnica che descrive il ciclo/processo di lavorazione dell'attività e l'adozione di presidi o accorgimenti tecnici con riferimento all'impatto sui ricettori sensibili quali la residenza. Sono fatti salvi eventuali criteri escludenti previsti dalle norme prevalenti.

13) **Residenza agricola** per il nucleo familiare del conduttore o del salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge 12/2005.

14) **Attività di rifornimento carburanti** per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

ART. 13 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi non comportanti opere edilizie, sono normati dagli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 14 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (permesso di costruire, denuncia di inizio attività o permesso di costruire convenzionato) a cui sono sottoposte le relative opere.

Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di standard urbanistici superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:

- a) se all'interno delle zone A,
nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso potrà essere interamente monetizzato. In questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non può riguardare SLP maggiori di mq 250;
- b) se in zone diverse dalla zona A,
di norma deve essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, salvo i casi ove sia ritenuta non strettamente necessaria o inopportuna per il pubblico interesse, per cui è consentita la relativa monetizzazione; mentre per lo standard rimanente l'Amministrazione Comunale può, di volta in volta, indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Per il commercio al dettaglio vanno comunque rispettate le disposizioni contenute nel successivo art. 18 delle presenti norme.

TITOLO V - AREE CON LIMITAZIONI O VINCOLI

ART. 15 - FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE

Il P.G.T. prescrive fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione a:

1- Infrastrutture della viabilità

2- Cimiteri

3- Sorgenti

4- Reticolo idrico minore

5- Elettrodotti

6- Impianti di depurazione acque

7- Metanodotto

8- Zona a vincolo militare

9 - Doline

Le aree inedificate, ricomprese in tali fasce, devono essere sistemate preferibilmente a verde e piantumate.

Qualora tali fasce di rispetto interessassero zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa.

Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di SLP o di volume, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici.

In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, fatto salvo i disposti del successivo punto 3, può essere concessa la costruzione di:

- piste ciclabili
- parcheggi pubblici con relative corsie di accesso
- le cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas
- nuove strade quando previste dal P.G.T.
- ampliamenti ed adeguamenti stradali.

1 - Infrastrutture della viabilità

Se non diversamente indicato graficamente sulle tavole di uso del suolo del P.G.T. devono essere rispettate le seguenti distanze:

Strade Statali e Provinciali: mt. 20 dal ciglio stradale per il territorio extraurbano.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra, né la collocazione di insegne pubblicitarie.

All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti sono quelle previste dal P.G.T. per le singole zone omogenee fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

2 - Cimiteri

Sono le aree interessate dai cimiteri esistenti e quelle costituenti la fascia di rispetto degli stessi cimiteri destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.

La zona di rispetto cimiteriale è regolamentata dall'art. 28 della legge 166/2002 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" e dalla L.R. in materia riguardante la zona di rispetto cimiteriale.

3 – Sorgenti

Si rimanda al Capo VI - Condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica.

4 - Reticolo idrico minore

Si rimanda al Capo VI - Condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica.

5 - Elettrodotti

Le distanze di rispetto per edifici di abitazione o per altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati (oltre le 4 ore) devono garantire una esposizione inferiore o uguale a quella prevista dalle leggi vigenti.

6 - Impianti di depurazione acque

Ai sensi di quanto previsto dalla Delibera Interministeriale del 04.02.1977, le presenti disposizioni normano le fasce di rispetto relative agli impianti di depurazione acque (nuovi e esistenti).

Nuovi impianti.

Per "nuovi impianti" si intendono tutti gli impianti di depurazione acque oggetto di realizzazione successiva all'entrata in vigore delle presenti disposizioni.

Nell'individuazione delle aree da destinare alla realizzazione di nuovi impianti deve essere assicurata una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area da destinare all'impianto. L'ampiezza di tale fascia è di 100 m. misurati dal perimetro del lotto occupato da impianto e relative pertinenze.

Tale prescrizione non rappresenta una misura di abbattimento dei potenziali agenti inquinanti veicolati dall'aerosol bensì rappresenta una misura prudenziale da rispettare nella costruzione di nuovi impianti.

Esclusivamente nel caso in cui l'amministrazione competente verifichi l'impossibilità di rispettare integralmente le precedenti disposizioni riguardanti la scelta del sito (a causa dell'assenza di alternative utili ad assicurare la larghezza

minima della fascia di rispetto assoluto, attuabili con l'utilizzo delle migliori tecniche disponibili a costi economicamente ammissibili), l'impianto di depurazione può essere realizzato in deroga alla fascia di rispetto assoluto solo a condizione che siano previsti, messi in atto e verificati nella loro efficienza, tutti gli idonei accorgimenti sostitutivi, secondo quanto dettagliato nel caso di impianti esistenti (punto seguente).

Impianti esistenti.

Per "impianti esistenti" si intendono tutti gli impianti di depurazione acque presenti sul territorio comunale a far data dall'entrata in vigore delle presenti disposizioni.

Anche in corrispondenza degli impianti esistenti è prevista, quale misura prudenziale, l'istituzione di una fascia di rispetto assoluto di inedificabilità (individuata con le modalità di cui al punto precedente).

Nel caso in cui venga appurato che detta fascia di rispetto assoluto non possa essere rispettata integralmente per la presenza, a distanze inferiori a 100 m dal perimetro, di aree già insediate o già destinate dagli strumenti urbanistici vigenti a urbanizzazione insediativa, la presenza degli insediamenti esistenti/previsti può essere accettata previo adozione di idonei accorgimenti sostitutivi quali: barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

L'efficacia di tali accorgimenti sostitutivi deve essere verificata con indagini (comprehensive di monitoraggi in sito) mirate a verificare l'assenza di veicolazione dei potenziali agenti inquinanti verso i ricettori.

Le indagini devono essere condotte e/o validate da laboratori di sanità pubblica.

Gli oneri derivanti dalla progettazione, realizzazione e verifica dell'efficacia degli accorgimenti sostitutivi saranno a carico del gestore dell'impianto.

7- Metanodotto

Le servitù trascritte con gli Enti preposti normano le fasce relative nel rispetto di tali condotti.

8 - Aree soggette a servitù militare

Nelle Aree soggette a servitù militare le limitazioni del diritto di proprietà (uso, godimento, usufrutto, ecc.) sono regolamentate dal "Codice dell'Ordinamento Militare" D. Lgs. 15 marzo 2010, n. 66 e successive modificazioni.

Ogni attività di trasformazione Urbanistica ed edilizia del territorio Comunale effettuata dalle amministrazioni statali è regolata dall'art. 29 della L. n. 17 agosto 1942. n. 1150.

1a FASCIA DI RISPETTO MILITARE

Nella 1a fascia di **RISPETTO MILITARE** è vietato:

- fare piantagioni di essenza tale da impedire la vista o il tiro nonché da costituire pericolo di incendio;
- lasciare seccare sul posto i prodotti delle coltivazioni o l'eventuale vegetazione spontanea nonché darne alle fiamme i relativi residui (nei casi di colture ad alto reddito, da determinare di volta in volta in relazione alle condizioni ambientali ed ai cicli delle coltivazioni locali, la distanza di metri 100 può essere ridotta fino a metri 50, fermo restando il divieto di lasciare covoni o simili entro la sopraccitata fascia di metri 100);
- costruire strade;
- fabbricare muri, edifici o altre strutture;
- fare elevazioni di terra o altro materiale;
- scavare fossi o simili di profondità superiore a cm. 50;
- impiantare linee elettriche, gasdotti, oleodotti;
- realizzare depositi di materiale infiammabile di qualsiasi tipo.

2a FASCIA DI RISPETTO MILITARE

Nella 2a fascia di **RISPETTO MILITARE** è vietato:

- aprire strade;
- fare costruzioni di qualsiasi genere.

9 - Doline

Si rimanda al Capo VI - Condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica.

PARTE SECONDA - LE ZONE E L'USO DEL SUOLO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 16 - SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE

Il Piano suddivide il territorio comunale in zone omogenee, di cui al D.M. 2.4.1968 n.1444, per le quali si dispongono modalità di intervento e parametri edilizi, secondo un progetto di conservazione, adeguamento e trasformazione dell'abitato.

A loro volta le zone omogenee si articolano per tipologie edilizie e per destinazioni, principali e complementari, e per prestazioni, secondo un progetto di funzionalità urbana.

I progetti di trasformazione del suolo debbono comunque rispettare le indicazioni delle tavole "Uso del suolo" e "Modalità di intervento in zona A" del Piano delle Regole.

ART. 17 - AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ

Le aree destinate alla viabilità esistente, anche se non specificamente individuate nella cartografia di Uso del Suolo del Piano delle Regole, ancorché non di proprietà pubblica, ma funzionali alla mobilità veicolare e/o pedonale, devono conservare il carattere e le condizioni di infrastrutture per il transito e, pertanto, sono vietate l'alterazione o la chiusura dei loro tracciati.

Soltanto con approvazione preventiva dell'Amministrazione Comunale sono possibili:

- diverse modalità di utilizzazione;
- interventi di miglioramento della funzionalità viabilistica.

L'indicazione grafica nelle tavole del P. G. T. delle aree destinate alla mobilità (strade, intersezioni, parcheggi e percorsi pedonali) di nuova previsione, ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera. Eventuali scostamenti di tracciato della sede stradale individuata cartograficamente, fino a m 5 per lato, per gli adeguamenti delle strade esistenti, e fino a m 10 per lato, per le nuove strade di piano, sono ammessi e non danno luogo all'esigenza di variare la cartografia del Piano delle Regole.

TITOLO II - DISPOSIZIONI SETTORIALI E SPECIFICHE

ART. 18 - NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Gli insediamenti di edifici o complessi commerciali, direzionali, di attrezzature per servizi o per il tempo libero, sono ammessi solo previo studio che definisca:

- 1) Gli spazi da adibire a percorsi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.
- 2) Gli spazi da adibire a prato e/o a prato alberato attrezzati o meno per il gioco e le aree verdi in fregio alle sedi stradali.
- 3) I percorsi di collegamento pedonali e ciclabili, alberati o meno, con le aree per attrezzature e servizi pubblici, sia esistenti nelle porzioni di tessuto limitrofe all'intervento, che previste all'interno od in prossimità dello stesso.
- 4) Gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dimensionandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali; in particolare, devono essere predisposti spazi a standard nella misura prevista dall'art.17 del Piano dei Servizi; almeno la metà dei quali deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico.

La disposizione vale anche nel caso di ristrutturazioni, ove vi sia cambio d'uso con nuove destinazioni commerciali.

In conformità a quanto previsto dalla L.R. 14/2000, tale percentuale è aumentata al 150% per le medie strutture di vendita ed al 200% per le grandi strutture di vendita.

- 5) L'impegno a destinare all'uso pubblico le aree per percorsi pedonali, a verde attrezzato e/o a parcheggio.

Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'articolo 4 del D.lgs 3.1.3.1998 n.114:

- esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 150 mq
- media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 1.500 mq
- grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dalle disposizioni di legge nazionali e regionali.

Ogni nuovo esercizio pertanto deve dotarsi di aree a standard come previsto dall'art. 17 delle N.T.A. del Piano dei Servizi.

Per gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita, (mobili, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) il conteggio della superficie di vendita avviene secondo le specifiche modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia.

Per tali esercizi si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia di cui al comma precedente, derivante dal computo della superficie di vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia.

E' ammesso l'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingresso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia.

In tali casi si applicano gli standard urbanistici differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può procedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del Dlgs 114/98.

Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio.

In caso di insediamenti sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale deve essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 2 della legge 662/96 o dall'articolo 26 della legge 47/85.

L'ammissibilità degli esercizi commerciali nelle diverse zone urbanistiche è così articolata:

a) nella zona "A" il commercio è di norma limitato alle tipologie degli esercizi di vicinato, facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare.

Le nuove medie strutture di vendita possono essere ammesse nei limiti di una superficie di vendita unitaria massima di mq. 350 e solo all'interno dei Piani di Recupero con studio preventivo sulla viabilità e sui parcheggi.

Fanno eccezione i locali nei quali, alla data del presente P.G.T., siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività e la eventuale sostituzione della stessa.

Tali dimensioni non sono superabili nemmeno in caso di ristrutturazione di esercizi esistenti, tranne nel caso di esercizi già con dimensione superiore.

b) nelle zone "B", i nuovi esercizi di vicinato non possono avere superfici utili inferiori a mq. 25 e superiori a mq. 150 di area di vendita.

Le medie strutture di vendita sono ammissibili fino ad una superficie di vendita massima di mq. 500.

Ogni nuovo esercizio commerciale deve essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento, reperibile anche ai piani interrati.

Tali aree possono essere monetizzate a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Fanno eccezione alle norme di cui ai due commi precedenti, i locali nei quali, alla data di adozione del P.G.T., siano già autorizzati esercizi di vicinato o medie strutture di vendita, per i quali è ammessa la prosecuzione dell'attività e l'eventuale cambio di destinazione d'uso della stessa.

c) nelle zone "C" in atto, valgono le prescrizioni contenute nelle convenzioni stipulate.

d) nelle zone "D", dove ammessi, i nuovi esercizi commerciali non possono comunque avere una superficie di vendita superiore ai 1.500 mq. (media struttura di vendita).

Le grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 1.500 mq) sono ammesse limitatamente alle situazioni esistenti o a piani attuativi già approvati alla data di adozione del P.G.T..

Le "medie strutture di vendita" già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT possono proseguire la loro attività, essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico, anche se collocate in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo.

Tali esercizi possono inoltre ampliarsi fino al limite edificatorio ammesso e, comunque, non oltre la soglia dimensionale prevista dalla tipologia "media struttura di vendita" (mq. 1.500).

ART. 19 - NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO

Le discoteche, le sale da ballo ed altre sale di spettacolo, ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento (birrerie, paninoteche, piano bar, club privati, ecc.), non sono ammesse nelle zone residenziali sia che si tratti di locali di nuova costruzione che di cambiamento di uso anche senza opere di locali esistenti.

Possono essere ammesse, anche in zona residenziale, solo nel caso in cui siano di modeste dimensioni - cioè con una superficie utile di pavimento non superiore a mq. 100 esclusi i locali e vani accessori (direzione, servizi igienici, ripostigli, ecc.), la cui superficie non deve essere superiore al 50% di quella utile - siano ubicate in zone dotate di superfici di parcheggi pari almeno al 200% della Slp compreso i locali e i vani accessori e dotate di un idoneo sistema di isolamento atto ad evitare emissioni rumorose e molestie.

In ogni caso, le discoteche, le sale da ballo, le altre sale di spettacolo ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento (birrerie, paninoteche piano bar, club privati ecc.) devono essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, del soffitto e dei pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose e molestie verso l'esterno o verso locali confinanti, e devono essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale.

In merito agli aspetti acustici, oltre a prescrivere quanto richiesto all'art. 37 "Aspetti ambientali di progetto" del capo VII delle presenti norme, si richiede al titolare dell'attività la certificazione del rispetto dei requisiti dettati dal DPCM

16.04.1999 n. 215 "Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi" sulla base di idonea relazione tecnica predisposta e sottoscritta da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L.447/95 con riconoscimento Regionale.

ART. 20 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica cittadina.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, nè in zone classificate "S.P." o "A".

In dette aree non è ammessa neppure l'installazione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.

Possono essere ammessi in via precaria nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade.

Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi od altre attività commerciali), sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

RC: massimo 1/25 (un venticinquesimo), escluse le pensiline

H: massima: mt. 5,00

UF: 0,03 mq/mq.

DC: minima mt. 5,00

Arretramento dal filo stradale: minimo mt. 10,00

L'Amministrazione Comunale può richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime degli incroci, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione carburante.

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nel centro storico e nelle strade residenziali di quartiere.

Le autorizzazioni all'installazione di impianti per distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato.

Disposizioni particolari

Per l'impianto di distribuzione di carburanti esistente è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la demolizione senza ricostruzione.

L'area di stretta pertinenza di tale impianto di distribuzione di carburante, ancorché ricadente in ambito edificabile, è priva di autonoma capacità edificatoria. A seguito della cessazione dell'attività tale area pertanto dev'essere considerata aggregata all'area edificata adiacente e le eventuali relative potenzialità edificatorie, calcolate come residue sull'intera area, potranno essere utilizzate soltanto per realizzazioni edilizie accorpate al fabbricato principale esistente.

ART. 21 - DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO E TETTOIE

Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, per ciascuna unità immobiliare è sempre ammessa la realizzazione di depositi e tettoie per attrezzi da giardino nella misura massima di mq. 5,00 di SC e con H massima interna pari a 2,20 mt., anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art. 3.

Tali manufatti sono soggetti ad autorizzazione edilizia e dovranno integrarsi esteticamente con l'edificio principale per quanto attiene ai materiali da costruzione ed alla forma architettonica.

ART. 22 - RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO

La costruzione di recinzioni o di muri contro terra può venir concessa previa istanza di Permesso di costruire o D.I.A.

Nelle zone residenziali "B" e "C", produttive e commerciali "D", le recinzioni possono essere realizzate in muro pieno per un'altezza di mt. 1,00 e soprastante cancellata o rete metallica rigida fino ad un'altezza massima di complessivi mt. 2,00.

Nelle zone produttive le separazioni tra i lotti potranno essere realizzate anche con muro pieno fino ad un'altezza max di mt. 2,00, oltre la profondità di m. 10,00 dalle strade pubbliche.

Nelle aree individuate nella cartografia di Uso del suolo del Piano delle Regole come Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico e nelle Aree destinate all'agricoltura e alla silvicoltura, per queste ultime salvo quanto di seguito specificato, sono vietate le recinzioni; sono ammesse barriere non più alte di mt. 1,50, realizzate mediante staccionate in legno idonee a garantire il passaggio della fauna selvatica, con il rispetto dei sentieri esistenti.

Nelle zone agricole sono ammesse recinzioni di aree di pertinenza di fabbricati esistenti destinati all'abitazione, realizzate con tipologia coerente con l'ambiente circostante e, comunque, con altezza massima di mt. 2,00 anche del tipo cieche.

Nelle zone "E" le altre recinzioni devono essere realizzate con rete metallica o con muro non più alto di 20 cm con soprastante rete metallica per un'altezza massima complessiva di mt. 2,00, munite di varchi di dimensione idonea per il passaggio della fauna, nella misura di almeno uno ogni m 30.

Possono essere realizzati muri di sostegno del terreno con un'altezza massima di mt. 2,50, misurata dal terreno sistemato alla base del muro. Nel caso in cui la base ed il filo superiore del muro non siano paralleli, l'altezza massima di mt. 1,50 va intesa come maggiore distanza tra la base ed il filo superiore del muro e non come media tra distanze misurate in verticale su più tratti di muro.

I muri controterra devono avere la faccia a vista prospettante su vie o spazi pubblici rivestita in pietra locale, mentre può venir consentita l'esecuzione di muri con faccia a vista in cemento armato solo in caso siano prospicienti su spazi privati non ampiamente visibili dagli eventuali spazi pubblici circostanti.

Le nuove recinzioni ed i nuovi muri di contenimento prospettanti su pubbliche vie, siano essi a servizio di lotti già edificati o di lotti ancora "liberi", devono mantenere una distanza dal filo della sede stradale loro prospiciente di minimo mt. 1,50.

Gli eventuali nuovi accessi pedonali devono essere arretrati di mt. 1,50 dal filo della sede stradale loro prospiciente.

Gli eventuali nuovi accessi carrai devono essere arretrati di mt. 3,50 dal filo della sede stradale.

A seguito della costruzione di nuove recinzioni o muri di contenimento a valle delle sedi stradali pubbliche e private va sempre garantito il naturale deflusso delle acque meteoriche a valle dei suddetti manufatti.

Vanno sempre fatte salve le distanze da confini e fabbricati come da D. M. 1444/1968.

Le nuove recinzioni e gli interventi di manutenzione straordinaria delle recinzioni esistenti in qualsiasi zona urbanistica, per la parte fronteggiante le strade comunali, dovranno essere progettati in modo tale da consentire il libero deflusso delle acque piovane provenienti dalla pubblica strada, prevedendo la realizzazione di fori, feritoie, drenaggi e simili, in numero, posizione e quantità che dovranno essere preventivamente concordati con l'ufficio tecnico comunale, tenuto conto delle situazioni concrete riscontrate durante eventi meteorologici.

ART. 22BIS – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DELL'ENERGIA

Gli impianti solari termici e fotovoltaici sono ammessi nel rispetto della normativa vigente e in coerenza con i criteri paesaggistici del P. G. T., in tutte le aree del territorio comunale, con le limitazioni di seguito riportate per alcuni ambiti particolari.

I pannelli solari termici e/o fotovoltaici su tali edifici e dovranno:

- essere a basso impatto visivo;
- derivare forme geometriche quadrate o rettangolari;
- essere aderenti o integrati alla copertura, senza strutture di sopraelevazione, con gli stessi inclinazione e orientamento della falda esistente e senza modificare la sagoma dell'edificio.

I serbatoi degli impianti solari termici dovranno essere occultati alla vista.

L'installazione di impianti solari termici e/o fotovoltaici sulla copertura degli edifici, come sopra individuati, è condizionata alla realizzazione del contestuale adeguamento delle parti a vista della copertura: quali manto, gronde, canali di gronda, comignoli, ecc., mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tipici della tradizione locale.

È vietato collocare a terra i pannelli solari termici e/o fotovoltaici nell'ambito dei tessuti storici e in contesti paesaggistici di rilevante interesse.

Nelle aree agricole, ove l'installazione di impianti termici e/o fotovoltaici è consentita esclusivamente entro i limiti del fabbisogno energetico dell'azienda agricola, la richiesta di installazione è comunque soggetta a giudizio di impatto paesaggistico del progetto secondo gli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D. G. R. n. VII/11045, del 8 novembre 2002, con il parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio che ne valuti la compatibilità anche in relazione alla valenza del contesto.

CAPO II - IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TITOLO I - I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

ART. 23 - DEFINIZIONE DELLA ZONA "A"

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica il perimetro delle Zone nuclei di antica formazione, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 e dell'art. 10, comma 2 della LR. n°12/2005, a partire dall'esame della cartografia di prima levatura dell'I. G. M. e dei Catasti Storici, che danno la misura di quali parti del tessuto urbano abbiano, ad oggi, mantenuto pressoché inalterati irapporti tipo-morfologici tra edifici e spazi aperti propri della città antica.

Il perimetro della Zona "A" individua una parte di città interessata da presenze architettoniche di particolare pregio, che riveste interesse ambientale per le caratteristiche di omogeneità tipologica, formale, strutturale o di utilizzazione, per la comune matrice degli edifici, per la diffusa presenza di un'architettura minore, ma comunque significativa, per la testimonianza del modo di costruire o di abitare di un'epoca, per la trama viaria e per il paesaggio urbano nel suo insieme.

Il perimetro della Zona "A" comprende, oltre ai fabbricati, anche gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

All'interno del perimetro della Zona "A" il Piano delle Regole fissa specifiche modalità di intervento, atte a tutelare e recuperare i valori storici, artistici ed ambientali, attribuendo a ciascun edificio una Modalità di intervento, desunta dall'analisi del tessuto storico, come riportata nel Quadro Conoscitivo per lo sviluppo urbano del Documento di Piano.

ART. 24 - OBIETTIVI DELLE NORME PER GLI INTERVENTI IN ZONA "A"

Le norme per gli interventi in zona "A" hanno come obiettivi:

- favorire la crescita di una cultura condivisa del recupero della memoria storica, attraverso interventi che tutelino le peculiarità formali e materiche degli edifici;
- conservare e, quando possibile, migliorare qualitativamente le caratteristiche ambientali e tipomorfologiche del tessuto dei nuclei storici;
- tutelare gli edifici che hanno sino ad oggi mantenuto inalterati i caratteri tipologici ed architettonici originari;
- favorire il ridisegno di quegli edifici che hanno perduto i caratteri originari, per mirare ad un recupero dell'unitarietà del disegno urbano;
- mantenere, e se possibile incrementare la popolazione dei centri antichi (proprietari residenti o affittuari);
- garantire la conservazione delle destinazioni d'uso originarie per quanto attiene alla residenza, al commercio, alle attività artigianali compatibili con la residenza;
- favorire la possibilità di modificare le destinazioni d'uso degli edifici abbandonati o sottoutilizzati, per consentire la creazione di nuove abitazioni, nonché per favorirne l'utilizzo per usi pubblici, per attività sociali ed associative, per attività commerciali al minuto, e per attività artigianali di servizio;
- riqualificare gli spazi aperti, sia pubblici che privati, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie;
- valorizzare i percorsi di attraversamento e le scalinate nei centri antichi;
- incentivare il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con attenzione ai caratteri originari degli edifici;
- contribuire al reperimento di aree per la sosta dei veicoli, sia private che pubbliche.

ART. 25 - DESTINAZIONI D'USO NELLA ZONA "A"

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 11, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

1 - Residenziale;

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 - Commerciale (vedi art. 18)

3a)

3b)

3e)

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8 - Attività private di servizio sociale;

9. Attività agricole, ad esclusione delle classi 1, 2, 3 :

12b)

12e)

10 - Attività collettive pubbliche o di interesse comune.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Gli edifici monumentali ed ecclesiastici, qualora si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico.

Per i corpi accessori è confermata la destinazione di accessorio.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le funzioni complementari alla residenza, relative alle attività artigianali di servizio alla residenza ed alle attività direzionali, sono ammissibili nella misura massima del 50% della Slp dell'immobile interessato dall'intervento con un massimo di mq. 300 di Slp, fatte salve le attività esistenti all'adozione del P.G.T., anche se superano tali limiti.

Le attività artigianali di servizio alla residenza devono dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera e/o nelle acque, sia dal punto di vista dell'emissione di rumori sia diretti che indotti.

Per gli interventi con destinazione d'uso Commerciale — medie struttura di vendita (3-b), tutto lo standard da reperire, nella misura indicata dalle N.T.A. del Piano dei Servizi, va destinato a parcheggio, salvo diverse disposizioni dell'Amministrazione.

ART. 26 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI IN ZONA "A"

L'analisi del tessuto urbano, riportata nel Quadro Cognitivo del Documento di Piano, ha permesso di suddividere il patrimonio di edifici all'interno del perimetro delle Zone "A" - nuclei antichi - in cinque Classi.

Per ciascuna Classe, in base ai caratteri morfologici, strutturali e di finitura, viene assegnata una Modalità di Intervento, come da art. 29 delle presenti N.T.A.

26.1 - CLASSE 1

Sono gli edifici e i beni, di cui all'elenco di seguito riportato, **soggetti a specifico Decreto di Vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice Urbani) - per i quali è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, con riferimento alla definizione di Restauro prevista dall'art. 29, comma 4) dello stesso decreto.**

Tali beni sono stati individuati a partire dall' "Elenco dei beni vincolati per la stesura del Piano di governo del territorio", di cui agli archivi del Comune di Serie, prot. n° 4118 del 10/10/2008.

Elenco dei beni con Decreto di Vincolo:

Santuario S. Bartolomeo - Decreto 15 luglio 1912

Canonica della Chiesa di San Gaetano (Mapp. 233/58)- Decreto 25 settembre 2006

26.2 - CLASSE 2

Sono gli edifici e i beni, di cui all'elenco di seguito riportato, che pur se non soggetti a specifico Decreto di Vincolo, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, sono riportati nell'Allegato II° alle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Brescia, "Repertorio dei beni storico artistici de//a Provincia di Brescia", 21 aprile 2004, e vengono ritenuti **portatori di caratteri originari di entità tale da poter essere definiti "beni di interesse storico - monumentale o con rilevante valenza storico - ambientale" o "beni culturali aventi valore di civiltà" con vincolo ex lege come da art. 4 del D. Lgs n°490 del 29/10/1999.**

Elenco dei beni e degli edifici:

Serie:	Edificio "Casa Boifava"	vincolo ex lege art.4
	Chiese di Ronco	vincolo ex lege art.4
	Municipio	vincolo ex lege art.4
	Chiesa S. Pietro in vincoli, Piazza Boifava	
	Chiesa sussidiaria S.M. Annunciata	
	Casa in via De Amicis 6	
	Casa in via De Amicis 12	
	Casa Ragnoli	
	Casa Nicolini	
	Casa Tonni	
	Casa Tanaissi	
	Casa Franzoni	
	Cimitero	
	Castello: Chiesa Parrocchiale S. Gaetano Thiene, via Castello	
	Manzaniga: Chiesa B.V. Caravaggio, via Manzaniga	
	Salvadine: Chiesa SS. Angeli Custodi, via Marconi	
	Ronco: Chiesa S. Fermo e Rustico, via Ronco	
	Villa: Chiesa S. Luigi e S. Gaetano, via Villa	

26.3 - CLASSE 3

Sono gli edifici che presentano, integri e ben riconoscibili, una serie di caratteri che, per la loro permanenza nel tempo, danno la misura e la memoria delle tecniche costruttive ed in senso lato della "cultura materiale" con cui è stato edificato il centro amico di Serie e vengono definiti **Edifici con caratteri originari.**

Si tratta, nello specifico, di:

caratteri strutturali (murature portanti miste in pietra e/o mattoni, pilastri in pietra e/o mattoni pieni, solai e coperture con orditura portante in legno, volte in pietra e/o mattoni...),

caratteri morfologici (sviluppo prevalente su due piani fuori terra, tetti a due falde inclinate, portico/i affacciato sul lato interno della corte o dell'isolato di pertinenza, corpi di fabbrica con doppio affaccio contrapposto...),

caratteri distributivi (corpo scala interno all'edificio o posto al di sotto del porticato, ingresso all'edificio sia dalla strada (attraverso androni) che dalla corte di pertinenza (attraverso portali)...) e

caratteri formali (muri intonacati o con paramento di pietre, coperture in coppi o tegole, sporti di gronda pressochè assenti sui lati "corti" dell'edificio, con travetti in legno a vista o intonacati su struttura in "arelle" sui lati "lunghi", finestre con sviluppo verticale e forma rettangolare, con banchina in pietra di forte spessore, modanature in pietra attorno ai portoni di accesso pedonale e carraio, balconi con mensola in pietra e soletta costituita da lastra in pietra...).

Gli edifici che presentano integri e ben riconoscibili i caratteri sopra descritti, al di là dello stato di manutenzione degli edifici stessi, divengono una sorta di "cartine al tornasole" a partire dalle quali è possibile stimare quali edifici abbiano subito trasformazioni strutturali-morfologiche e delle finiture nel rispetto od in contrasto con i caratteri originari stessi.

26. 4 - CLASSE 4

Sono gli edifici che hanno nel tempo subito trasformazioni **strutturali-morfologiche nel rispetto dei caratteri originari**.

Tra gli edifici con trasformazioni strutturali e morfologiche congruenti e nel rispetto dei caratteri originari rientrano sia quelli che hanno subito interventi "mimetici", dove per mimetico si intende un intervento che grazie all'uso di materiali e tecniche tradizionali ha portato alla costruzione di una "copia" di un edificio "originario", sia quelli che, a partire da un'analisi dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali, li hanno reinterpretati in chiave contemporanea ed utilizzando una sintassi "allusiva" hanno portato alla costruzione di edifici analoghi a quelli con caratteri originari.

26. 5 - CLASSE 5

Sono gli edifici che hanno nel tempo subito **trasformazioni strutturali-morfologiche in contrasto con i caratteri originari**.

Sono trasformazioni strutturali e/o morfologiche in contrasto con i caratteri originari:

- i tamponamenti in muratura, in tutto o in parte cospicua, dei porticati.
- la costruzione di solette in latero-cemento o cemento armato a divisione dei porticati rurali.
- la costruzione di balconi e terrazze con struttura portante in cemento armato, sia "faccia a vista" che intonacato.
- la costruzione di pensiline con struttura portante in legno, latero-cemento, cemento armato, ferro, con superiore copertura piana o inclinata in qualsiasi materiale.
- la messa in opera di tetti piani.
- la messa in opera di strutture orizzontali per solai e coperture in latero-cemento e/o cemento armato.
- la sostituzione di pilastri portanti in pietra con pilastri in ferro o cemento armato, "faccia a vista" o intonacato.
- la sostituzione di travi portanti in legno con travi in cemento armato.
- la costruzione di sporti di gronda in cemento armato "faccia a vista" o intonacato.
- l'apertura di vani finestra di dimensioni tali da alterare la sintassi di vuoti e pieni tipica degli edifici originari.
- la chiusura di portoni di accesso alle corti interne attraverso tamponamenti in muratura.
- la costruzione di scale in c.a. "faccia a vista" o intonacato, all'interno dei portici.

ART. 27 - MURI IN PIETRA, EDICOLE, ARCHI E PORTALI

L'analisi del tessuto urbano, riportata nel Quadro Cognitivo del Documento di Piano ha permesso di rilevare quantità e posizione delle murature in pietra faccia a vista presenti all'interno del perimetro dei nuclei antichi.

I muri in pietra, segnalati su apposita tavola del Piano delle Regole, vanno conservati e salvaguardati con opere di restauro e consolidamento, qualsiasi sia la Classe di appartenenza dell'edificio che li presenta.

L'analisi ha inoltre messo in luce la presenza di edicole con immagini votive sia incastonate che esterne ai muri degli edifici, archi e portali in pietra che, segnalati su apposita tavola del Piano delle Regole, vanno sempre conservati e salvaguardati con opere di restauro e consolidamento, qualsiasi sia la Classe di appartenenza dell'edificio che le presenta.

ART. 28 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI IN ZONA "A"

All'interno della Zona "A" sono vietate nuove costruzioni su area inedita, fatta eccezione per quelle su aree sottoposte a Piano Attuativo o destinate nelle tavole del Piano dei Servizi ad Attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire singolo riguardano unicamente il patrimonio edilizio esistente, e sono possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio, come individuato nella tavola "Modalità di Intervento" del P.d.R.

Le norme di cui ai paragrafi seguenti precisano ed integrano le prescrizioni contenute nel successivo art.29 e sono suddivise in tre capitoli: il primo contiene regole per gli interventi sugli edifici di Classe 1, Classe 2 e Classe 3, il secondo detta prescrizioni relative agli interventi su edifici di Classe 4 e di Classe 5, mentre il terzo norma gli interventi sugli Accessori (Edifici di Classe 5).

28. 1 - NORME GENERALI PER EDIFICI DI CLASSE 1, CLASSE 2 E CLASSE 3

28. 1. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI

Tutti gli interventi devono contribuire a conservare e quando possibile migliorare qualitativamente le caratteristiche tipologiche, architettoniche ed ambientali del tessuto storico, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, che devono rimanere tali.

Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione

del P. G. T. (ad esclusione delle eventuali superfetazioni da demolire), degli allineamenti stradali storici e dei tipi edilizi consolidati.

Non sono ammessi:

– il calcestruzzo a vista;

– gli intonaci a base di cemento o di sostanze sintetiche, gli intonaci strollati e graffiati, i rivestimenti plastici, le vernici sulle parti intonacate o in pietra/ciottoli;

– le strutture aperte di qualsiasi tipo, anche a sbalzo (es.: scale esterne, tettoie, balconi, aggetti o ensiline, ecc.), nonché i balconi, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme per determinate classi di edifici;

– le attrezzature tecnologiche installate in facciata e in copertura, quali apparecchi per il condizionamento, tubazioni e canalizzazioni di aerazione, di dispersione dei fumi, di impianti tecnologici, ecc.;

– i serramenti in pvc o in alluminio naturale o anodizzato;

– le vetrate in vetro scuro o specchiante;

– le tapparelle di qualsiasi tipo e materiale;

– le serrande e le saracinesche metalliche;

– i canali di gronda e le tubazioni a vista in pvc;

– i cavi elettrici o telefonici applicati in facciata;

– le pavimentazioni in pietra con posa a opus incertum.

28. 1. 2 - COMPOSIZIONE E FINITURE DEI PROSPETTI

Ciascun intervento che comporti opere relative alle facciate, sia prospettanti su spazi pubblici che su spazi privati, deve essere progettato in modo da garantire la conservazione della composizione architettonica delle facciate stesse, fatta salva la possibilità di aprire finestre se prevista nella modalità di intervento consentita per l'edificio, sempre che ciò non comporti l'alterazione dell'unità stilistica e formale del prospetto originario.

Va evitata il più possibile la modifica delle dimensioni delle aperture (porte, finestre, portali) e dei rapporti tra piani e vuoti di facciata, in modo da salvaguardare il linguaggio architettonico del centro antico, espressione di modalità costruttive ed usi tipici del passato.

Gli interventi necessari a garantire l'adeguamento dell'edificio alle norme igieniche/sanitarie devono essere progettati attentamente caso per caso, per giungere a soluzioni che minimizzino le modifiche di facciata e quelle agli spazi interni dell'edificio stesso.

Per raggiungere tale risultato, la progettazione deve valutare anche la possibilità del ricorso a deroghe, che permettano al contempo la conservazione dei caratteri originari del manufatto storico e l'ottenimento di risultati di sostanziale "miglioramento" rispetto alle condizioni igienico-sanitarie dello stato di fatto, con un adeguamento parziale agli indici normati dall'ASL.

Nell'impossibilità di ottenere deroghe, le nuove aperture in facciata devono ridurre al minimo le alterazioni della grammatica compositiva del/i prospetto/i.

Devono essere garantite la salvaguardia ed il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientale (architravi, cornici, marcapiani, basamenti), dei manufatti in pietra (muri contro terra, murature portanti perimetrali, portali, cornici, banchine, balconi, mensole, fontane, archi, ecc.) dell'apparato decorativo originario, delle edicole e delle immagini votive sia incastonate nei muri che isolate.

Gli eventuali nuovi intonaci o le integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici, anche su eventuali isolamenti a cappotto, si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, anche con prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche (intonaci silossanici).

Le insegne luminose e non luminose, le tende, ecc. non sono consentite per gli edifici di Classe 1 e Classe 2 (fatti salvi i casi in cui storicamente l'edificio presenti tali manufatti), mentre per gli interventi su edifici di Classe 3 possono essere collocate solo all'interno del vano occupato da porte, portali o vetrine e non lateralmente o al di sopra delle stesse e devono contribuire al miglioramento del decoro del fronte strada degli edifici.

Le insegne e le scritte pubblicitarie non possono essere del tipo a cassone luminose a bandiera, salvo nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, etc.).

È obbligatoria la conservazione delle inferriate antiche, integrando le parti mancanti e sostituendo quelle degradate, con elementi simili, per forma e dimensione, con possibilità di usare trattamenti antiruggine e di verniciatura.

I serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato oppure in alluminio verniciato, impiegando profili e spessori analoghi a quelli tradizionali; i sistemi di oscuramento delle parti finestrate dovranno essere realizzati con ante e/o persiane in legno naturale o verniciato oppure in alluminio verniciato e potranno essere aggiunti solo a condizione di non arrecare danno a elementi decorativi eventualmente presenti sulle aperture.

I portoni e le porte esistenti, appartenenti all'impianto storico di facciata, devono essere conservati o ripristinati e, solo in caso di riconosciuto esteso degrado, potranno essere sostituiti con infissi degli stessi materiali, dimensioni, forme e finiture.

I nuovi portoni e i portoncini (nei casi diversi dal precedente), le chiusure di vetrine e di autorimesse dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato oppure in alluminio verniciato e dovranno essere collocati arretrati minimo cm 15 rispetto al filo di facciata.

Sono ammessi serramenti in profili pieni di ferro e vetro, per ridurre la sezione dei profili su aperture di negozi, su aperture di piccole dimensioni (a favore della luce delle aperture stesse) e nel caso di chiusura dei portici con grandi superfici vetrate.

E' vietata qualsiasi alterazione dell'aspetto esterno dell'edificio, sia con l'aggiunta di nuovi elementi (volumi a sbalzo, mansarde, altane, volumi tecnici eccedenti la copertura, scale esterne, pensiline) sia con la chiusura di spazi esterni esistenti (ballatoi, balconi, terrazze).

I colori delle facciate devono rispettare quelli preesistenti o comunque avere tonalità in linea con quella/e prevalenti nell'isolato in cui si colloca l'edificio oggetto di intervento.

28. 1. 3 - DECORI ED ORNAMENTI DI EDIFICI.

Ai sensi dell'art. 11 del D. L. vo 42/2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non esposti alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del titolo I del D. L. vo 42/2004, ed in particolare non possono essere distrutti o modificati senza l'autorizzazione del Ministero competente dei Beni culturali.

28. 1. 4 – INTONACI

Gli antichi intonaci e le finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici).

Le iniezioni delle parti mancanti vanno eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine.

La conservazione degli intonaci consente di poter eseguire indagini stratigrafiche volte ad accertare il succedersi delle coloriture, anche se è generalmente consigliabile mantenere le ultime coloriture documentate.

Le tinteggiature devono essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali.

Non possono essere utilizzate malte a base di cemento in quanto incompatibili con il supporto sottostante.

Si rammenta che anche gli intonaci interni in calce presentano un valore documentale che è importante conservare, qualora non siano presenti strati in avanzato stato di degrado non più recuperabili.

28. 1. 5 - PORTICI, LOGGE, APPARATI STRUTTURALI

Le strutture portanti di portici e logge (ad es. pilastri, colonne, architravi, orditure lignee, ecc.) sono componenti del linguaggio architettonico e strutturale da salvaguardare: per questo motivo vanno mantenute con opere di attento restauro.

Solo nei casi di dimostrata instabilità statica delle strutture è possibile la loro ricostruzione, con dimensioni e materiali analoghi a quelli originari.

Per gli interventi su edifici di Classe 1 e Classe 2 la chiusura di portici e logge è ammessa solo eccezionalmente.

Per gli interventi su edifici di Classe 3 è ammessa la sola chiusura di logge e porticati prospettanti su corti, cortili e spazi privati, a condizione che sia fatta con vetrate trasparenti e non specchianti, sostenute da serramenti di disegno semplice, in modo che l'opera permetta di "leggere" la volumetria originaria del porticato o della loggia, conservi integri gli elementi strutturali esistenti, mantenga le partizioni architettoniche ed il ritmo compositivo della facciata originaria.

Il sistema di montanti e correnti, qualora necessario a reggere le vetrate, dovrà essere autoportante e non potrà utilizzare gli elementi architettonici esistenti (pilastri, colonne, architravi) come punti di fissaggio, dovendo quindi rimanere distaccato dagli stessi.

Non è mai ammessa la chiusura dei porticati prospettanti su spazi pubblici, mentre la chiusura delle logge affacciate sui medesimi spazi potrà essere autorizzata solo in presenza di Permesso di costruire convenzionato o di Piano di Recupero che ne dimostri la compatibilità con l'insieme dello spazio pubblico.

Devono essere salvaguardate tutte le strutture verticali in muratura, quelle delle volte, le orditure portanti lignee dei soffitti sia orizzontali che a capriata e le eventuali loro decorazioni architettoniche.

Qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale nelle parti sopra descritte o sia assolutamente necessario apportarvi modifiche atte a permettere l'inserimento di collegamenti verticali (es. scale, ascensori) è consentita la ricostruzione delle parti modificate con tipologia costruttiva e materiali analoghi agli originali.

Devono altresì esser salvaguardate le colonne in pietra; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado statico si deve provvedere alla sostituzione delle colonne pericolanti con nuove colonne in pietra delle medesime forme e materiale/i di quelle originali.

28. 1. 6- MODIFICA E CONSOLIDAMENTO DEI SOLAI

Negli interventi su edifici di Classe 1 e Classe 2 non è consentita la modifica delle quote interne dei solai.

Negli interventi su edifici di Classe 3 è consentita la modifica della/e quota/e dell'ultimo orizzontamento piano, solo per il raggiungimento dell'altezza media ponderale per interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti e solo se tale intervento non comporta modifiche alle aperture in facciata.

Sono consentite ed incentivate tecniche di consolidamento il più possibile reversibili, che prevedano sostituzioni parziali, affiancamenti in ferro o legno, evitando comunque l'impiego di solette collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato, che inducano eccessiva rigidità e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

28. 1. 7 – SOTTOTETTI

E' ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della l.r. 12/2005 e successive modificazioni per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti di ogni singolo edificio di Classe 1, Classe 2 e Classe 3.

E' vietata l'apertura di tasche con terrazze, mentre è permesso l'inserimento di abbaini o di finestre tipo "velux", eseguiti quanto più possibile sulle falde verso gli spazi privati di pertinenza degli edifici.

La scelta delle finestre tipo "velux", in particolare, è permessa nei seguenti casi:

- a) quando l'altezza o la posizione dell'edificio oggetto di intervento non renda visibili la/e falda/e interessate dall'installazione dei "velux" dagli edifici circostanti;
- b) quando lo sviluppo della/e falda/e del tetto non sia visibile dalle strade e dagli spazi pubblici ad esso antistanti;
- c) quando si non si possa rinvenire la presenza di abbaini, eseguiti con le forme tipiche della tradizione costruttiva locale, nell'edificio oggetto di intervento o in edifici con analoghi caratteri tipomorfologici.

Sia abbaini che "velux" devono esser progettati in modo da armonizzarsi con il disegno delle falde e con quello delle facciate sottostanti, e sono consentiti solo per il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti negli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, così come definiti dagli art.li 63, 64, 65, della L.R. 12/2005, sempre che non sia possibile raggiungere tali rapporti utilizzando le finestre del sottotetto già esistenti sulle facciate interessate all'intervento.

28. 1. 8 – COPERTURE

Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi o, solo se già esistenti, in tegole o marsigliesi in cotto.

I cornicioni dei tetti dovranno essere conservati o, se non possibile per esigenze statiche, ripristinati con materiali e tecniche costruttive identiche o analoghe a quelle utilizzate per la costruzione dei cornicioni originari. Devono altresì esser conservati e se non possibile ripristinati anche gli sporti realizzati con travetti in legno a vista.

Laddove non presenti, cornicioni e sporti vanno ricostruiti solo se congruenti con il carattere originario dell'edificio e di dimensioni tali da non essere in contrasto con tale carattere: in particolare non è permessa la costruzione di sporti o cornicioni lungo i lati ciechi o "testate" degli edifici rurali, che per tradizione ne sono da sempre sprovvisti.

Le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare;

I comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; ne è consentito il ripristino in forma e materiali analoghi.

28. 1. 9 - IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli interventi di adeguamento di impianti esistenti o di messa in opera di nuovi impianti non devono essere in alcun modo visibili dagli spazi pubblici antistanti l'edificio che li ospita.

Si danno le seguenti prescrizioni:

- a) non è consentito il montaggio o installazione di caldaie, canne fumarie, condizionatori d'aria, antenne normali o paraboliche ancorate alle facciate o poste su balconi con ringhiera che non li schermi completamente;
- b) i tubi del gas in facciata dovranno essere tinteggiati con lo stesso colore delle facciate.

28. 1. 10 - INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI E NORME PARTICOLARI PER LE CORTI

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, scale, passaggi pedonali pubblici e privati dove esistenti in pietra o acciottolato devono essere conservati anche in vista di eventuali ripristini.

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione, se possibile, essere sostituite con impianti interrati o incassati.

Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e similari) devono essere interrate o completamente occultate alla vista.

Le corti e i cortili privati o privati di uso pubblico non possono essere frazionati con nuove recinzioni di qualsiasi tipo esse siano.

Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate.

La pavimentazione delle corti è possibile solo con materiali di tipo tradizionale: acciottolato, cubetti, lastre di marmo o, per cortili con superficie particolarmente estesa, cocchiopesto, terra stabilizzata o terra da coltivo per almeno il 30% della superficie del cortile stesso, al fine di creare una zona permeabile per il deflusso delle acque piovane.

28. 1. 11 - RECINZIONI E MURI CONTRA TERRA

Le recinzioni sono consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà, e devono essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo, ad esempio in ciottoli, pietra o misto in ciottoli e pietra, di altezza non superiore a mt. 2,00.

Se non visibili dalle vie pubbliche possono, in alternativa alle precedenti, anche essere realizzate con pannelli metallici rigidi o con doghe in legno, sempre comunque in coerenza con eventuali recinzioni storiche esistenti.

Muri e recinzioni possono venir mascherate con siepi di altezza non superiore a mt. 1,50.

Eventuali recinzioni con caratteristiche diverse da quelle sopraccitate possono essere ammesse solo se opportunamente motivate.

I muri contro terra, le recinzioni, le divisioni perimetrali, riportati sull'apposita Tavola del P.d.R., devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.

I nuovi muri contro terra, recinzioni, e divisioni perimetrali vanno realizzati secondo le tecniche originarie. E' consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di mt. 3,00 solo per la realizzazione di accessi carrai e di mt. 1,50 per gli accessi pedonali, laddove non vi sia altra possibilità di accesso alla proprietà. I cancelli devono essere realizzati in ferro, a disegno semplice o con struttura in ferro e tamponamento in legno, sempre alla ricerca di una coerenza con la recinzione attigua.

28. 1. 12 - POSTI MACCHINA

Nella zona "A", in considerazione del suo particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1989 e della L.R. 12/2005 sono soggette alle limitazioni del presente articolo.

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano Particolareggiato o di Recupero in modo che siano correttamente disposti gli eventuali accessi ai box con muri contro terra. E' possibile interessare con accessi ai parcheggi sotterranei parti di orti, giardini e broli.

Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso degli edifici rustici esistenti devono innanzi tutto prevedere, ricoveri per autovetture o posti macchina negli spazi aperti di pertinenza o nel sottosuolo, al fine di raggiungere lo standard di legge di 1 mq/10 mc. di costruzione, riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte alla data della delibera di adozione del presente P.G.T.

28. 1. 13 – SUPERFETAZIONI

Le superfetazioni, quali ad esempio latrine ed aggetti pensili in genere, locali accessori, portici e tettoie realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.) o precari (piantini in ferro o legno sottodimensionati, coperture in lastra), quando riconosciute come tali, vanno demolite.

28. 2 - NORME GENERALI PER EDIFICI DI CLASSE 4 E CLASSE 5

28. 2. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI

I maggiori gradi di libertà permessi dalle modalità di intervento per gli edifici di Classe 4 e Classe 5 vanno utilizzati per costruire edifici che esprimano, attraverso un processo di "ristrutturazione critica", una concezione morfologica e strutturale dell'architettura che, al di là delle tecniche e dei materiali utilizzati - che possono essere sia mutuati dalla tradizione che innovativi e contemporanei – sia in grado di recuperare, reiterare o ridare significato a forme compositive, tipi edilizi, soluzioni strutturali e di finitura presenti negli edifici con caratteri originari.

Non sono ammessi:

- il calcestruzzo a vista;
- gli intonaci a base di cemento o di sostanze sintetiche, gli intonaci strollati e graffiati, i rivestimenti
- plastici, le vernici sulle parti intonacate o in pietra/ciottoli;
- le strutture aperte di qualsiasi tipo, anche a sbalzo (es.: scale esterne, tettoie, balconi, aggetti o
- pensiline, ecc.), nonché i balconi, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme per
- determinate classi di edifici;
- le attrezzature tecnologiche installate in facciata e in copertura, quali apparecchi per il
- condizionamento, tubazioni e canalizzazioni di aerazione, di dispersione dei fumi, di impianti
- tecnologici, ecc.;
- i serramenti in pvc o in alluminio naturale o anodizzato;
- le vetrate in vetro scuro o specchiante;
- le tapparelle di qualsiasi tipo e materiale;
- le serrande e le saracinesche metalliche;
- i canali di gronda e le tubazioni a vista in pvc;
- i cavi elettrici o telefonici applicati in facciata;
- le pavimentazioni in pietra con posa a opus incertum.

28. 2. 2 - COMPOSIZIONE E FINITURE DEI PROSPETTI

Gli interventi sulle facciate devono sempre essere progettati tenendo conto degli elementi caratterizzanti l'ambiente della strada o della corte su cui si affacciano. In particolare si danno le seguenti prescrizioni:

a) la composizione delle facciate, in particolar modo di quelle prospettanti su spazi pubblici, deve essere analoga a quella delle facciate con caratteri originari di eventuali edifici attigui, senza che questo porti, a priori, a scartare soluzioni compositive e materiali contemporanei;

b) le facciate vanno interamente intonacate con intonaco al rustico o al civile, o finiture con paramento in pietra "faccia a vista", ma possono anche venir consentiti interventi in cui una sola parte della facciata presenti rivestimenti in legno o pietra, purché congruenti con la composizione dell'insieme;

c) le colorazioni di facciata vanno eseguite con intonaci di calce colorata o con intonaci silossanici, mentre sono vietate le tinteggiature al plastico o al quarzo e le facciate intonacate non tinteggiate;

d) i colori di facciata devono riprendere il più possibile i colori delle facciate con caratteri originari;

e) sono vietati i balconi con struttura in cemento armato, sia intonacata che faccia a vista, come pure i parapetti di balconi e logge in muratura ciechi;

f) le ringhiere devono essere costituite da elementi in legno verticali o orizzontali, o da elementi verticali in ferro (piatti, tondi, quadri).

Altre forme possono essere utilizzate solo in caso di preesistenze da ripristinare. I corrimano devono essere in legno o in ferro. Sono consentiti anche parapetti in vetro di sicurezza trasparente e/o satinato;

g) è obbligatoria la conservazione delle inferriate antiche, integrando le parti mancanti e sostituendo quelle degradate, con elementi simili, per forma e dimensione, con possibilità di usare trattamenti antiruggine e di verniciatura;

h) le cornici di finestre, porte, portoni, passi carrai e vetrine possono essere eseguite con intonaco di cemento, pietra naturale a taglio di sega, oppure con elementi in ferro verniciato.

Le soglie ed i davanzali delle aperture devono essere preferibilmente in pietra locale, o comunque in pietra chiara di spessore minimo pari a sei centimetri;

i) le insegne luminose e non luminose, le tende, ecc. possono essere collocate solo all'interno dei vani occupati da porte, portali o vetrine e non lateralmente o al di sopra degli stessi e devono contribuire al miglioramento del decoro del fronte strada degli edifici.

Le insegne e le scritte pubblicitarie non possono essere del tipo a cassone luminoso a bandiera, salvo nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, etc.).

j) i serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato oppure in alluminio verniciato, impiegando profili e spessori analoghi a quelli tradizionali; i sistemi di oscuramento delle parti finestrate dovranno essere realizzati con ante e/o persiane in legno naturale o verniciato oppure in alluminio verniciato e potranno essere aggiunti solo a condizione di non arrecare danno a elementi decorativi eventualmente presenti sulle aperture;

k) i portoni e le porte esistenti, appartenenti all'impianto storico di facciata, devono essere conservati o ripristinati e, solo in caso di riconosciuto esteso degrado, potranno essere sostituiti con infissi degli stessi materiali, dimensioni, forme e finiture;

l) i nuovi portoni e i portoncini (nei casi diversi dal precedente), le chiusure di vetrine e di autorimesse dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato oppure in alluminio verniciato e dovranno essere collocati arretrati minimo cm 15 rispetto al filo di facciata;

m) sono ammessi serramenti in profili pieni di ferro e vetro, per ridurre la sezione dei profili su aperture di negozi, su aperture di piccole dimensioni (a favore della luce delle aperture stesse) e nel caso di chiusura dei portici con grandi superfici vetrate.

28. 2. 3 - DECORI ED ORNAMENTI DI EDIFICI.

Ai sensi dell'art. 11 del D. L.vo 42/2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non esposti alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del titolo I del D. L.vo 42/2004, ed in particolare non possono essere distrutti o modificati senza l'autorizzazione del Ministero competente dei Beni culturali.

28. 2. 4 - PORTICI, LOGGE, APPARATI STRUTTURALI

Le strutture portanti di portici e logge (ad es. pilastri, colonne, architravi, orditure lignee, ecc.) sono componenti del linguaggio architettonico e strutturale da salvaguardare: per questo motivo, dove ancora esistenti, vanno consolidate e ripristinate.

Solo nei casi di dimostrata instabilità statica delle strutture è possibile la loro ricostruzione, con dimensioni e materiali analoghi a quelli originari.

Per gli interventi su edifici di Classe 4 è ammessa la sola chiusura di logge e porticati prospettanti su corti, cortili e spazi privati, a condizione che sia fatta con vetrate trasparenti e non specchianti, sostenute da serramenti di disegno semplice, in modo che l'opera permetta di "leggere" la volumetria originaria del porticato o della loggia, conservi integri gli elementi strutturali eventualmente esistenti, mantenga le partizioni architettoniche ed il ritmo compositivo della facciata originaria.

Il sistema di montanti e correnti, qualora necessario a reggere le vetrate, dovrà essere autoportante e non potrà utilizzare gli elementi architettonici esistenti (pilastri, colonne, architravi) come punti di fissaggio, dovendo quindi rimanere distaccato dagli stessi.

Non è mai ammessa la chiusura dei porticati prospettanti su spazi pubblici, mentre la chiusura delle logge affacciate sui medesimi spazi potrà essere autorizzata solo in presenza di Permesso di costruire convenzionato o di Piano di Recupero che ne dimostri la compatibilità con l'insieme dello spazio pubblico.

Devono essere salvaguardate tutte le strutture verticali in muratura, quelle delle volte, le orditure portanti lignee dei soffitti sia orizzontali che a capriata e le eventuali loro decorazioni architettoniche.

Qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale nelle parti sopra descritte o sia assolutamente necessario apportarvi modifiche atte a permettere l'inserimento di collegamenti verticali (es. scale, ascensori) è consentita la ricostruzione delle parti modificate con tipologia costruttiva e materiali analoghi agli originali.

Devono altresì esser salvaguardate le colonne in pietra; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado statico si deve provvedere alla sostituzione delle colonne pericolanti con nuove colonne in pietra delle medesime forme e materiale/i di quelle originali.

28. 2. 5- MODIFICA E CONSOLIDAMENTO DEI SOLAI

Negli interventi su edifici di Classe 4 e Classe 5 è consentita la modifica delle quote interne dei solai.

I solai demoliti vanno ricostruiti con struttura portante in ferro, legno o mista ferro e legno. Sono vietati i solai in latero-cemento.

28. 2. 6 – SOTTOTETTI

E' ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della l.r. 12/2005 e successive modificazioni per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti di ogni singolo edificio di Classe 4 e di Classe 5.

E' vietata l'apertura di tasche con terrazze, mentre è permesso l'inserimento di abbaini o di finestre tipo "velux", eseguiti quanto più possibile sulle falde verso gli spazi privati di pertinenza degli edifici.

La scelta delle finestre tipo "velux", in particolare, è permessa nei seguenti casi:

- a)** quando l'altezza o la posizione dell'edificio oggetto di intervento non renda visibili la/e falda/e interessate dall'installazione dei "velux" dagli edifici circostanti;
- b)** quando lo sviluppo della/e falda/e del tetto non sia visibile dalle strade e dagli spazi pubblici ad esso antistanti;
- c)** quando non si possa rinvenire la presenza di abbaini, eseguiti con le forme tipiche della tradizione costruttiva locale, nell'edificio oggetto di intervento o in edifici con analoghi caratteri tipo-morfologici.

Sia abbaini che "velux" devono esser progettati in modo da armonizzarsi con il disegno delle falde e con quello delle facciate sottostanti, e sono consentiti solo per il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti negli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, così come definiti dagli art.li 63, 64, 65, della L.R. 12/2005, sempre che non sia possibile raggiungere tali rapporti utilizzando le finestre del sottotetto già esistenti sulle facciate interessate all'intervento.

28. 2. 7 - TETTI, COPERTURE, GRONDE, PLUVIALI

Ogni intervento deve il più possibile perseguire l'integrazione delle nuove coperture con quelle esistenti all'intorno. Si danno le seguenti prescrizioni:

- a)** il tetto deve essere a falda doppia o, nel caso di edifici che possano essere ricondotti al tipo edilizio del palazzo, a due falde, con copertura in coppi o tegole in cotto. La struttura portante dei tetti deve esser in ferro o legno o mista tra i due materiali precedenti;
- b)** l'inclinazione delle falde deve essere compresa tra il 25 ed il 35 per cento;
- c)** la sporgenza del filo di gronda dal filo di facciata, comprensiva del canale, non può superare i 90 centimetri e comunque deve sempre raccordarsi a quella delle gronde delle facciate in continuità con quella oggetto di intervento;
- d)** sono vietati i canali pluviali e di gronda in materiale plastico;

28. 2. 8 - IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli interventi di adeguamento di impianti esistenti o di messa in opera di nuovi impianti non devono essere in alcun modo visibili dagli spazi pubblici e privati antistanti l'edificio che li ospita.

Si danno le seguenti prescrizioni:

- a)** non è consentito il montaggio o installazione in facciata di caldaie, canne fumarie, condizionatori d'aria, antenne normali o paraboliche;
- b)** i tubi del gas in facciata dovranno essere tinteggiati con lo stesso colore delle facciate.

28. 2. 9 - INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI E NORME PARTICOLARI PER LE CORTI

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici e privati dove esistenti in pietra, mattoni o acciottolato devono essere conservati anche in vista di eventuali ripristini.

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione, se possibile, essere sostituite con impianti interrati o incassati.

Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e similari) devono essere interrate o completamente occultate alla vista.

Le corti e i cortili privati o privati di uso pubblico delle categorie tipologiche a) e b) non possono essere frazionate con nuove recinzioni di qualsiasi tipo esse siano.

Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate.

La pavimentazione delle corti è possibile solo con materiali di tipo tradizionale: acciottolato, cubetti, lastre di marmo o, per cortili con superficie particolarmente estesa, cocchiopesto, terra stabilizzata o terra da coltivo per almeno il 30% della superficie del cortile stesso, al fine di creare una zona permeabile per il deflusso delle acque piovane.

L'occupazione del sottosuolo per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dal Comando VV.FF. sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti.

28. 2. 10 – RECINZIONI

Le recinzioni sono consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà, e devono essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo, ad esempio in ciotoli, pietra o misto in ciotoli e pietra, di altezza non superiore a mt. 2,00.

Se non visibili dalle vie pubbliche possono, in alternativa alle precedenti, anche essere realizzate con pannelli metallici rigidi o con doghe in legno, sempre comunque in coerenza con eventuali recinzioni storiche esistenti all'intorno.

Muri e recinzioni possono venir mascherati con siepi di altezza non superiore a mt. 1,50. Eventuali recinzioni con caratteristiche diverse da quelle sopraccitate possono essere ammesse solo se opportunamente motivate e previo parere favorevole degli esperti ambientali.

I cancelli devono essere realizzati in ferro, a disegno semplice o con struttura in ferro e tamponamento in legno, sempre alla ricerca di una coerenza con la recinzione attigua.

I muri contro terra, le recinzioni, le divisioni perimetrali, riportati sull'apposita Tavola del P.d.R., devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.

I nuovi muri contro terra, recinzioni, e divisioni perimetrali vanno realizzati secondo le tecniche originarie. Non è consentita la realizzazione di nuovi muri contro terra in c.a. "faccia a vista".

28. 2. 11 - POSTI MACCHINA

Nella zona "A", in considerazione del suo particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1989 e della L.R. 12/2005 sono soggette alle limitazioni del presente articolo.

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano Particolareggiato o di Recupero in modo che siano correttamente disposti gli eventuali accessi ai box con muri contro terra.

E' possibile interessare con accessi ai parcheggi sotterranei parti di orti, giardini e broli.

Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso degli edifici rustici esistenti devono innanzi tutto prevedere, ai piani terra, ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1 mq/10 mc. di costruzione, riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte alla data della delibera di adozione del presente P.G.T.

28. 2. 12 – SUPERFETAZIONI

Le superfetazioni, quali ad esempio latrine ed aggetti pensili in genere, locali accessori, portici e tettoie realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.) o precari (piantini in ferro o legno sottodimensionati, coperture in lastra), quando riconosciute come tali, vanno demolite.

28. 3 - NORME GENERALI PER GLI ACCESSORI

Sono considerati Accessori i corpi di fabbrica di piccole dimensioni, di un solo piano di altezza, che non sono stati costruiti originariamente per funzioni abitative: per la maggior parte si tratta di rimesse per il parcheggio delle automobili, di depositi per gli attrezzi dei giardini o di piccole costruzioni prive di qualità edilizia.

Per gli Accessori esistenti, anche se non individuati nella cartografia di piano, solo qualora risultino autorizzati o condonati, sono ammessi interventi edilizi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Ristrutturazione edilizia. Diversamente è prescritta la demolizione totale senza ricostruzione.

Sono ammesse solo la funzione residenziale o le funzioni ad essa compatibili, con esclusione di altre destinazioni d'uso principali come classificate all'art. 12 delle presenti norme. Non è ammessa la costituzione di autonomia funzionale dall'edificio principale.

Nel caso in cui gli Accessori si trovino all'interno di cortili di edifici che per il loro valore storico sono stati inclusi nelle Classi 1, 2 e 3, gli interventi dovranno avere come fine il miglioramento delle relazioni tra pieni e vuoti nei cortili stessi. A tal scopo è incentivata la demolizione e la ricostruzione degli Accessori anche in una posizione diversa da quella attuale.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con trasposizione volumetrica e modifiche dell'assetto planimetrico, sono ammessi solo con piano attuativo e unicamente all'interno dell'area interessata dai medesimi interventi.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, la copertura degli Accessori dovrà avere l'apparenza di un portico o di un pergolato che si ambienta correttamente nel contesto di un cortile: questa struttura non potrà essere chiusa lateralmente, dovrà avere pilastri leggeri in ferro o in legno e copertura in coppi con andamento piano.

Non è consentita in nessun caso la costruzione di nuovi edifici accessori chiusi negli spazi a corte.

ART. 29 - MODALITA' DI INTERVENTO NELLA ZONA "A"

Nella definizione di ciascuna delle modalità di intervento consentite in zona "A", si recepiscono le definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380 e della L.R. 12/2005, con le seguenti precisazioni, dedotte dall'analisi del tessuto edilizio del Centro antico e più precisamente dall'analisi del Grado di trasformazione degli edifici, tese al recupero ed alla salvaguardia degli aspetti architettonici, ambientali paesistici e all'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti nel rispetto della memoria storica.

29. 1 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Alla modalità di intervento "Restauro e risanamento conservativo" vanno sottoposti gli edifici di "Classe 1", "Classe 2" e "Classe 3", come definiti dal precedente art. 26 ai paragrafi 1, 2 e 3.

1 - Procedure di intervento generali per il Restauro

Gli interventi di Restauro devono perseguire la conservazione e la tutela dell'edificio nello stato in cui è oggi pervenuto, attraverso opere di consolidamento che non comportino né la sostituzione degli elementi portanti, sia verticali che orizzontali, né quella degli elementi divisorii interni e decorativi presenti.

Gli interventi di Restauro non possono comportare alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio, modificazioni del suo principio strutturale, della configurazione distributiva e della composizione architettonica delle facciate, con ciò intendendo il divieto di aprire nuove finestre, siano esse vedute che luci.

Vanno conservati e ripristinati anche gli elementi architettonici, strutturali e di finitura che, pur se di provenienza incerta o non direttamente congruenti con il carattere dominante dell'edificio, sono dotati di particolare valore storico ed artistico.

Solo in casi di comprovata instabilità o di reale impossibilità di consolidare le parti portanti, non portanti e decorative, nonché nei casi in cui tali parti risultino palesemente in contrasto con i caratteri strutturali, morfologici e di finitura storici rinvenibili nell'edificio o in edifici analoghi, ne viene consentita la sostituzione al fine di restituire all'edificio il suo carattere originario.

Le parti sostituite, se ricostruite, devono essere realizzate con materiali e tecniche costruttive identiche o analoghe a quelle storiche rinvenibili nell'edificio o in edifici simili a quello oggetto di intervento.

I criteri di intervento propri del Restauro vanno estesi anche agli spazi aperti di pertinenza degli edifici (ad es. corti, cortili, orti, giardini, ecc.).

2 - Procedure di intervento generali per il Risanamento conservativo

Gli interventi di Risanamento Conservativo devono perseguire la conservazione dell'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, volti, pilastri, colonne, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati ecc.), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per **consolidamento** devono intendersi quegli interventi che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi.

In particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino gli elementi strutturali.

Per **rinnovo** devono intendersi gli interventi di sostituzione di elementi della costruzione con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere originario dell'edificio, nonché l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

Tutti gli interventi di Risanamento conservativo devono rispettare l'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche apportate, sia costantemente leggibile.

Tali interventi possono anche comportare la modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con il mantenimento dei caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

2.1 - Sono consentiti i seguenti interventi:

a) il rinnovo delle strutture orizzontali, solo nei casi di provata necessità e quando non riguardi volte esistenti o soffitti decorati, con il solo spostamento della/e quota/e dell'ultimo orizzontamento piano per rendere possibile il raggiungimento dell'altezza media ponderale necessaria al recupero abitativo dei sottotetti esistenti, sempre che questo intervento non comporti alcuna modifica delle finestre sottostanti.

Le strutture orizzontali possono essere sostituite con elementi di forma, natura e tecnologia anche diversa da quella originaria purché congruenti con il carattere dell'edificio.

b) la demolizione delle pareti non portanti;

c) la possibilità di ricavare, nelle pareti portanti, aperture di larghezza non superiore a 1,50 m. per la comunicazione tra locali contigui, fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio.

d) il ripristino delle aperture manomesse o murate da interventi recenti.

e) il consolidamento e il rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;

f) l'apertura di finestre prospettanti su spazi interni privati, limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante: le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati a quelle già presenti nell'impaginato compositivo del prospetto/i interessato/i all'intervento;

g) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, se strettamente necessari ad accedere ai piani superiori, purché non alterino strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.).

Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;

h) la chiusura di spazi porticati, logge o altane, a condizione che questa chiusura sia fatta con vetrate trasparenti montate su serramenti di disegno semplice in metallo verniciato od in legno, in modo che l'intervento permetta sempre di leggere la volumetria del porticato originario.

In particolare l'intervento deve mantenere in evidenza, dove esistente, il sistema di pilastri e/o colonne dei porticati rurali;

i) il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi "rustici" (intesi come corpi annessi agli edifici originariamente occupati da destinazioni agricole e che morfologicamente risultino parte integrante dell'edificio) in disuso o ancora

destinati all'attività agricola (stalle, fienili, porticati per il ricovero di mezzi ed attrezzi, ecc.), purché la nuova destinazione sia compatibile con quelle previste all'art. 28.

Non sono rustici gli edifici accessori con caratteri palesemente provvisorio.

l) la costruzione di soppalchi, impiegando materiali "leggeri" che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture esistenti, con le altezze e le superfici definite dal Regolamento edilizio comunale;

m) l'aumento delle unità immobiliari, senza che ciò stravolga il principio distributivo originario;

n) l'uso di abbaini o finestre tipo "velux" realizzate in falda, solo nel caso comprovato di impossibilità di raggiungere i corretti rapporti aeroilluminanti attraverso l'uso di finestre già esistenti e solo nel caso di interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti.

2.2 - Non sono consentiti interventi che comportino:

a) alterazioni alla sagoma tridimensionale dell'edificio;

b) variazioni del principio distributivo interno;

c) apertura di nuove luci o vedute sulle facciate prospettanti su spazi pubblici;

d) costruzione di solai in latero - cemento;

e) demolizione totale di pareti portanti;

f) aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie e di qualsiasi altro elemento che alteri l'aspetto esterno dell'edificio;

g) tamponamento delle aperture storiche esistenti.

h) Il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi accessori (ad es. autorimesse chiuse o aperte, ricoveri per attrezzi da giardino ecc.).

Per gli edifici definiti ai punti 1, 2, 3, dell'art. 29 delle presenti N.T.A., sono sempre consentiti anche interventi di Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria.

Gli interventi di cui al comma precedente vanno comunque sempre eseguiti nel rispetto delle procedure proprie della modalità di intervento del Restauro e risanamento conservativo di cui al presente articolo.

29. 2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Alla modalità di intervento "Manutenzione Straordinaria" sono sottoposti gli edifici di "Classe 4", come definiti dal precedente art. 26, paragrafo 4.

1 - Procedure di intervento generali per la Manutenzione Straordinaria

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria si attuano mediante opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali di edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Per **consolidamento** devono intendersi quegli interventi che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. In particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino gli elementi strutturali.

Per **rinnovo** devono intendersi gli interventi di sostituzione di elementi della costruzione con altri di forma, natura o tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere originario dell'edificio, nonché l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria devono puntare ad una riqualificazione degli edifici e degli spazi aperti di loro pertinenza, anche con modifiche di totale riconfigurazione eseguite prevalentemente all'interno degli edifici e senza alcuna variazione della sagoma planivolumetrica degli stessi, con l'uso di materiali, forme e proporzioni in grado di stabilire un rapporto di analogia con gli edifici dotati di caratteri originari, reinterpretando i metodi costruttivi tradizionali anche attraverso l'utilizzo di materiali e soluzioni tecniche contemporanee.

Al contempo, gli interventi devono il più possibile perseguire la conservazione ed il ripristino degli eventuali elementi strutturali, architettonici e decorativi dotati di particolare valore storico ed artistico che gli edifici hanno sino ad oggi conservato.

Inoltre, ogni intervento di Manutenzione Straordinaria, quando riguardi l'intero edificio o una porzione di edificio da cielo a terra, con esclusione quindi degli interventi su singole unità immobiliari, deve essere accompagnato da una effettiva riqualificazione delle facciate: per questa ragione vanno eliminati tutti gli elementi identificabili come trasformazioni strutturali - morfologiche e delle finiture in contrasto con i caratteri originari.

Gli elementi demoliti possono essere ricostruiti sia con tecniche o materiali tradizionali o tipici della zona che nell'ottica di una "ricostruzione critica", anche utilizzando soluzioni costruttive contemporanee che si ispirino a principi di rigore e di pulizia formale.

1.1 - Sono consentiti i seguenti interventi:

a) il rinnovo delle strutture orizzontali, con lo spostamento della/e quota/e degli orizzontamenti, fatta salva l'integrità di eventuali solai voltati e con orditura in legno originari.

Le strutture orizzontali demolite possono essere ricostruite con orditura portante in legno o mista in legno e ferro;

b) la demolizione delle pareti portanti e non portanti, fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio.

- c) il ripristino delle aperture manomesse o murate da interventi recenti.
- d) il consolidamento e il rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;
- e) l'apertura di finestre sia prospettanti su spazi interni privati che su spazi pubblici: le nuove aperture dovranno essere analoghe per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati a quelle presenti negli edifici con caratteri originari;
- f) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, purché non alterino eventuali strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;
- g) la chiusura di spazi porticati, logge o altane, a condizione che questa chiusura sia fatta con vetrate trasparenti montate su serramenti di disegno semplice in metallo verniciato od in legno, in modo che l'intervento permetta sempre di leggere la volumetria del porticato originario. In particolare l'intervento deve mantenere in evidenza o riportare alla luce, dove esistente, il sistema di pilastri e/o colonne dei porticati rurali;
- h) il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi "rustici", in disuso o ancora destinati all'attività agricola (stalle, fienili, porticati per il ricovero di mezzi ed attrezzi, ecc.), purché la nuova destinazione sia compatibile con quelle previste all'art. 29.
- i) la costruzione di soppalchi, impiegando materiali "leggeri" che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture esistenti, con le altezze e le superfici definite dal Regolamento edilizio comunale;
- l) l'aumento delle unità immobiliari;
- m) l'uso di abbaini o finestre tipo "velux" realizzate in falda, solo nel caso comprovato di impossibilità di raggiungere i corretti rapporti aeroilluminanti attraverso l'uso di finestre già esistenti o nuove ricavate sulle facciate, sia nel caso di interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti che per quelli che, grazie alla variazione di quota degli orizzontamenti interni rendano possibile la creazione di nuovi vani abitabili nei sottotetti.
- n) l'inserimento di balconi di piccole dimensioni, non aggettanti sulla pubblica via, con profondità minore o uguale alla sporgenza della gronda soprastante, in numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare, disposti di norma sull'asse di simmetria della facciata e, in mancanza, in asse con il portale di accesso, realizzati secondo modalità tipiche, riscontrabili nei fabbricati storici, mediante la riproposizione corretta di elementi tradizionali, con piano di calpestio in lastre di pietra, incastrate nella muratura, sostenute da mensole in pietra o in ghisa o in ferro battuto, con parapetti costituiti da profilati pieni in ferro o in ferro battuto a disegno e fattura semplici, verniciati di color ferro. In determinati contesti edilizi storici, ove presenti caratteri tipici di origine agricola, in alternativa ai materiali e alle relative modalità di posa, sopra descritti, è possibile considerare l'impiego di sistemi semplici in legno, costituiti da elementi tipici della tradizione locale, purché compatibili con gli stessi contesti immediati di riferimento. I progetti che prevedano la realizzazione dei balconi, come definiti al presente punto, sono soggetti a parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio che, in particolare, deve valutarne la compatibilità compositiva rispetto alla facciata preesistente.
- o) Gli interventi edilizi di cui alla destinazione d'uso prevista dall'art. 33.9 lett. 12e), dovranno essere collocati al piano terra o al piano interrato/seminterrato degli edifici esistenti con SLP pari a quella esistente o in caso di Piano Attuativo, con una SLP massima di mq 200.**

1.2 - Non sono consentiti interventi che comportino:

- a) alterazioni alla sagoma tridimensionale dell'edificio;
- b) costruzione di solai in latero - cemento;
- c) aggiunta sui prospetti di sporti, balconi (salvo quanto diversamente sopra specificato al comma n) del precedente punto 1.1), tettoie e di qualsiasi altro elemento che alteri l'aspetto esterno dell'edificio esistente;
- d) il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi accessori (ad es. tettoie, autorimesse chiuse o aperte, ricoveri per attrezzi da giardino ecc.).

29.3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Alla modalità di intervento "Ristrutturazione edilizia" sono sottoposti gli edifici di "Classe 5", come definiti dal precedente art. 26, paragrafo 5.

1 - Procedure di intervento generali per la Ristrutturazione edilizia

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi devono puntare ad una riqualificazione degli edifici e degli spazi aperti di loro pertinenza, anche con modifiche di totale riconfigurazione eseguite sia all'interno che all'esterno degli edifici, con possibili variazioni della sagoma planivolumetrica ma senza alcun incremento del quantitativo volumetrico esistente.

La riqualificazione degli edifici può avvenire sia con l'uso di tecniche costruttive e materiali tradizionali, che utilizzando soluzioni costruttive contemporanee, purché improntate a principi di rigore e pulizia formale.

Ogni intervento, in ogni caso, attraverso la propria sintassi architettonica e strutturale, deve instaurare un rapporto dialettico e non di contrapposizione con gli edifici dotati di caratteri originari, al fine di dar luogo ad una "ricostruzione critica" del tessuto edilizio del centro antico.

In un'ottica generale di conservazione della memoria storica, anche gli interventi di cui al presente articolo devono comunque perseguire ogni volta sia possibile la conservazione ed il ripristino degli eventuali elementi strutturali, architettonici e decorativi dotati di particolare valore storico ed artistico che gli edifici hanno sino ad oggi conservato.

1.1 - Sono consentiti i seguenti interventi:

a) il rinnovo delle strutture orizzontali, con lo spostamento della/e quota/e degli orizzontamenti, fatta salva l'integrità di eventuali solai voltati e con orditura in legno originari.

Le strutture orizzontali demolite devono esser preferibilmente ricostruite con orditura portante in legno o mista in legno e ferro;

b) la demolizione delle pareti portanti e non portanti, fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio.

c) il consolidamento e il rinnovo ed il ridisegno delle coperture;

d) l'apertura di finestre sia prospettanti su spazi interni privati che su spazi pubblici;

e) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, purché non alterino eventuali strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;

f) la chiusura di spazi porticati, logge o altane, preferibilmente con vetrate trasparenti montate su serramenti di disegno semplice in metallo verniciato od in legno, ma anche con tamponamenti in muratura intonacata o altri materiali;

g) il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi in disuso o destinati all'attività agricola (stalle, fienili, porticati per il ricovero di mezzi ed attrezzi, ecc.), purché la nuova destinazione sia compatibile con quelle previste all'art. 29.

h) la costruzione di soppalchi, impiegando materiali "leggeri" che garantiscano il minimo incremento di carico sulle eventuali strutture esistenti conservate, con le altezze e le superfici definite dal Regolamento edilizio comunale;

i) la costruzione di balconi con ringhiere non cieche a disegno semplice o in vetro di sicurezza;

l) l'aumento delle unità immobiliari;

m) l'uso di abbaini o finestre tipo "velux" realizzate in falda, solo nel caso comprovato di impossibilità di raggiungere i corretti rapporti aeroilluminanti attraverso l'uso di finestre già esistenti o nuove ricavate sulle facciate, sia nel caso di interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti che per quelli che, grazie alla variazione di quota degli orizzontamenti interni rendano possibile la creazione di nuovi vani abitabili nei sottotetti.

n) **Gli interventi edilizi di cui alla destinazione d'uso prevista dall'art. 33.9 lett. 12e), dovranno essere collocati al piano terra o al piano interrato/seminterrato degli edifici esistenti con SLP pari a quella esistente o in caso di Piano Attuativo, con una SLP massima di mq 200.**

1.2 - Non sono consentiti interventi che comportino:

a) il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi accessori (ad es. tettoie, autorimesse chiuse o aperte, ricoveri per attrezzi da giardino ecc).

Gli edifici demoliti potranno essere ricostruiti con altezza massima del colmo pari a mt. 7,50.

ART. 30 - INTERVENTI CON OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO IN ZONA "A"

Per i Piani di Recupero già approvati dal Consiglio Comunale valgono le norme e le convenzioni stipulate.

Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 40% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 20% **sono ammesse solo con Piano di Recupero.**

La Ristrutturazione edilizia e la Ristrutturazione urbanistica dei fabbricati a destinazione Produttiva **sono ammesse solo con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero** senza aumento del volume esistente, con l'obbligo di ridurre minimo di 1/3 la superficie coperta esistente e di non superare l'altezza di mt. 9,50. Dovranno essere inoltre rispettati gli artt. 7-8-9 del D. M. 2/4/68 n. 1444.

Il Piano delle Regole individua aree di recupero finalizzate al ripristino dei caratteri urbani originari o alla sostituzione del tessuto urbanistico esistente. In tali aree gli interventi sono subordinati a piano attuativo secondo le specifiche modalità di seguito definite per ciascuna area individuata e nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalla normativa generale per i Nuclei di Antica Formazione delle presenti N. T. A., al fine di conseguire una maggior integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico.

Per gli edifici esistenti, ricadenti in tali aree, senza piano attuativo sono consentiti soltanto gli interventi ammessi dalle presenti norme, in base alle modalità di intervento attribuite ai singoli edifici e nel rispetto della disciplina di tutela generale per gli interventi in Zona "A" (Art. 28 delle presenti norme) e degli Elementi architettonici rilevanti da salvaguardare (Art. 27 delle presenti norme, Tavv. 01 del Piano delle Regole).

Per gli interventi sull'edificato esistente mediante piano attuativo, salvo quanto diversamente stabilito dalle disposizioni specifiche di seguito riportate, si dovrà rispettare quanto prescritto dalle presenti norme per le modalità d'intervento già definite dal Piano delle Regole per i singoli edifici, nonché la disciplina di tutela generale (Art. 28 delle presenti norme) e degli Elementi architettonici rilevanti da salvaguardare (Art. 27 delle presenti norme, Tavv. 01 del Piano delle Regole).

A seguito dell'attuazione degli interventi ammessi con piano attuativo, per gli edifici non interessati da interventi di demolizione e ricostruzione, rimangono confermate le precedenti modalità di intervento.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle ammesse nella zona "A", secondo quanto stabilito dall'art. 25 delle presenti norme, salvo quanto diversamente specificato per le singole aree di recupero.

Il reperimento degli spazi di parcheggio pertinenziali di cui alla L. n. 122/1989 è sempre obbligatorio, fatto salvo la dimostrata impossibilità di ricavare gli stessi all'interno del perimetro del piano di recupero. In tale caso, dall'esito del piano di recupero, non dovranno derivare necessità di posti auto a servizio delle attività insediate, di qualsiasi natura, più elevate rispetto alla situazione esistente e previgente alla realizzazione del piano di recupero, significando con ciò la possibilità di limitare il numero delle unità immobiliari di qualunque destinazione trattasi a parità di SLP ammessa.

È consentita la realizzazione di locali interrati di altezza netta interna fino a m 2,50.

Sono ammesse le seguenti modificazioni che non costituiscono variante:

- adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a pianificazione attuativa;
- suddivisioni di aree sottoposte a piano attuativo, in due o più aree assoggettate a piano attuativo, purché le suddivisioni non incidano sulla razionale attuazione delle previsioni e sugli assetti unitari.

Nelle seguenti aree, contraddistinte dalla sigla PdR (Piano di Recupero), da numerazione progressiva e dalla/e via/e di riferimento, individuate con apposita perimetrazione nella cartografia "Centro Storico – Modalità di intervento" del Piano delle Regole, con piano attuativo sono ammessi gli interventi di seguito specificati:

PdR 1 – v. XX Settembre, v. Biciocca

Descrizione dell'area:

il comparto comprende l'area edificata, situata a sud di v. XX Settembre, all'angolo dell'intersezione di quest'ultima con v. Biciocca, indentificata dai mapp. n. 137p-138-139-181-212p-213-301, f. n. 27 della Mappa Catastale.

Modalità d'intervento:

senza piano attuativo sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria soltanto sugli edifici esistenti classificati in Classe 4;

nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni definiti per la zona A dalle presenti norme e delle prescrizioni, dei parametri urbanistici e edilizi e delle norme particolari di seguito riportati, solo con piano attuativo d'iniziativa privata sono ammessi i seguenti interventi:

- di conservazione del corpo edilizio est, all'angolo di v. XX Settembre e v. Biciocca, con possibilità di ricavare due piani fuori terra rispetto alla quota di v. XX Settembre e di rialzare la copertura, mediante un limitato incremento delle quote di gronda e di colmo, fino al conseguimento dell'abitabilità del primo piano, costituito da locali sottotetto, a diretto contatto del solaio di copertura a falde inclinate;
- di possibile demolizione del corpo edilizio adiacente, posto a ovest del precedente corpo edilizio d'angolo tra v. XX Settembre e v. Biciocca;
- di demolizione complessiva obbligatoria delle altre costruzioni e degli altri manufatti accessori esistenti;
- di nuova costruzione di un organismo edilizio a due piani fuori terra, rispetto alla quota di v. XX Settembre, entro limiti definiti di SLP massima ammissibile;

Indicazioni attuative:

gli interventi, in base a quanto sopra stabilito e ai parametri di seguito riportati, sono ammessi a condizione di

- realizzare le nuove costruzioni coerenti con i caratteri insediativi tipici degli edifici storici;
- utilizzare materiali e tecniche costruttive tradizionali;
- eliminare gli elementi incongrui;
- collocare il nuovo organismo edilizio in aderenza al corpo edilizio esistente da conservare, posto all'angolo tra v. XX Settembre e v. Biciocca;
- ricomporre le facciate esistenti mediante l'inserimento di aperture, con riferimento a geometrie e forme tradizionali, nella misura minima, per quantità e dimensioni, strettamente necessaria al conseguimento dei corretti rapporti aeroilluminanti;
- realizzare coperture tradizionali sul fabbricato esistente e su quello di nuova costruzione, a due falde, con struttura in legno, manto in coppi, pendenza delle falde normale in funzione del manto, gronde in legno naturale a vista, canali e pluviali in rame a sezione tonda.

Parametri urbanistici e edilizi:

le possibilità di ricostruzione degli accessori e delle costruzioni per i quali è prevista la demolizione è ammessa entro i limiti complessivi dei parametri seguenti, comprensivi delle quantità ricavabili all'interno del fabbricato esistente da conservare

SC = max m² 750;

SLP = max m² 1.400;

N piani fuori terra = 2, con riferimento alla quota stradale di v. XX Settembre;

P = min m² 420.

Norme particolari:

- la dotazione di standard per parcheggi dovrà essere reperita a lato di v. XX Settembre;
- in considerazione delle attività pregresse, l'utilizzo dell'area in funzione della nuova destinazione è condizionato all'adozione di preventive misure precauzionali, nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene, e all'eventuale valutazione sull'opportunità di una verifica che accerti e assicuri un alto grado di protezione, con le modalità previste dall'art. 242 del D. Lgs. n. 152/2006, sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto della concentrazione soglia di contaminazione, di cui alla colonna A, tabella 1, Allegato 5, parte IV del decreto stesso.

PdR 2 – v. Biciocca

Descrizione dell'area:

il comparto comprende l'area edificata, situata a sud di v. Biciocca, indentificata dai mapp. n. 147 sub.7, 148 sub. 4 e sub 3, f. n. 27 della Mappa Catastale.

Modalità d'intervento:

senza piano attuativo sono ammessi gli interventi previsti dal Piano delle Regole in base alla classificazione attribuita all'edificio;

solo con piano attuativo di iniziativa privata, è ammessa la sopraelevazione della parte ovest dell'edificio, fino alla quota di gronda esistente in lato sud.

Indicazioni attuative:

nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per la singola unità edilizia sono prescritti:

- la realizzazione della nuova copertura a doppia falda inclinata con pendenze in direzione nordsud, con la falda rivolta a sud allineata a quella esistente soprastante la loggia;
- il prolungamento in lato sud la loggia esistente mantenendo la stessa profondità e prevedendo la testata cieca;
- il ripristino integrale del portico in lato sud.

Norme particolari:

è consentita la contestuale riorganizzazione della copertura esistente dei vani interni, per uniformarla a quella prevista per la porzione di edificio da sopraelevare, al fine di ottenere una soluzione unitaria, coerente con l'assetto planivolumetrico dell'organismo edilizio e con i caratteri tipici delle coperture degli edifici tradizionali.

PdR 3 – v. Cocca

Descrizione dell'area:

il comparto comprende l'area edificata, situata a sud di v. Cocca, indentificata dai mapp. n. 65p, f. n. 18 della Mappa Catastale.

Modalità d'intervento:

senza piano attuativo sono ammessi gli interventi previsti dal Piano delle Regole in base alla classificazione attribuita all'edificio;

solo con piano attuativo di iniziativa privata, sono ammessi l'ampliamento in lato nord-ovest dell'edificio esistente, fino all'allineamento della facciata nord-ovest dell'edificio adiacente posto a ovest e la sopraelevazione fino al conseguimento dell'abitabilità degli spazi interni del piano sottotetto.

Sono altresì consentiti la realizzazione di porticato aperto su due lati con sottostante/i locale/i accessori alla residenza in lato nord-ovest fino all'allineamento della facciata nord ovest all'edificio posto a nord-est, mantenendo l'allineamento della falda di copertura del porticato con quella del tetto in sopraelevazione.

Indicazioni attuative:

nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per la singola unità edilizia si prescrive la realizzazione

- dei vani del piano sottotetto a diretto contatto con il solaio di copertura a doppia falda inclinata, con obbligo di mantenere l'altezza esistente al piano interrato e di prevedere un'altezza massima m 2,70 al piano terra;
- della nuova copertura con gli stessi andamento e inclinazione esistenti, con colmo centrale e quote di imposta della gronda uguali fra loro sui due fronti dell'edificio, con struttura interna e gronde in legno a vista, con manto in coppi e lattoneria in rame, con canali e pluviali a sezione tonda.

PdR 4 – v. XX settembre – loc. Manzaniga

Descrizione dell'area:

il comparto comprende l'area edificata, situata in via XX settembre in località Manzaniga, indentificata dai mapp. n. 117 sub. 7, f. n. 27 della Mappa Catastale.

Modalità d'intervento:

senza piano attuativo sono ammessi gli interventi previsti dal Piano delle Regole in base alla classificazione attribuita all'edificio;

solo con piano attuativo di iniziativa privata, sono ammessi la sopraelevazione fino al conseguimento dell'abitabilità degli spazi interni del piano sottotetto.

Indicazioni attuative:

nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per la singola unità edilizia si prescrive la realizzazione

- dei vani del piano sottotetto a diretto contatto con il solaio di copertura a doppia falda inclinata, con obbligo di mantenere l'altezza esistente ai piani terra e primo;
- della nuova copertura con gli stessi andamento e inclinazione esistenti, con colmo centrale e quote di imposta della gronda uguali fra loro sui due fronti dell'edificio, con struttura interna e gronde in legno a vista, con manto in coppi e lattoneria in rame, con canali e pluviali a sezione tonda.

PdR 5 – v. Tesio sotto - loc. Tesio

Descrizione dell'area:

il comparto comprende l'area edificata, situata in via Tesio sotto in località Tesio, indentificata dai mapp. n. 33, f. n. 13 della Mappa Catastale.

Modalità d'intervento:

senza piano attuativo sono ammessi gli interventi previsti dal Piano delle Regole in base alla classificazione attribuita all'edificio;

solo con piano attuativo di iniziativa privata, sono ammessi i seguenti interventi :

- miglioramento sismico dell'edificio esistente a sinistra e della copertura mediante realizzazione di cordolo in c.a. sul piano di imposta attuale della gronda;
- ristrutturazione e sopraelevazione dell'edificio esistente a destra per il conseguimento di un organismo edilizio a due piani fuori terra per caratteristiche tipologiche ed architettoniche analoghe all'edificio adiacente.
- Costruzione di nuovo porticato adiacente agli edifici esistenti delle dimensioni massime di mq 25,00

Indicazioni attuative:

nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per la singola unità edilizia si prescrive la realizzazione

- dei vani del piano sottotetto a diretto contatto con il solaio di copertura a doppia falda inclinata;
- della nuova copertura con gli stessi andamento e inclinazione esistenti, con colmo centrale e quote di imposta della gronda uguali fra loro sui due fronti dell'edificio, con struttura interna e gronde in legno a vista, con manto in coppi e lattoneria in rame, con canali e pluviali a sezione tonda.

PdR 6 – v. Magrena - loc. Magrena

Descrizione dell'area:

il comparto comprende l'area edificata, situata in via Magrena in località Magrena, indentificata dai mapp. n. 133, f. n. 20 della Mappa Catastale.

Modalità d'intervento:

senza piano attuativo sono ammessi gli interventi previsti dal Piano delle Regole in base alla classificazione attribuita all'edificio;

solo con piano attuativo di iniziativa privata, sono ammessi i seguenti interventi :

- ampliamento edificio esistente di mq 50 di SLP per il conseguimento di un organismo edilizio ad un piano fuori terra per caratteristiche tipologiche ed architettoniche omogenee all'edificio di cui è l'ampliamento.

L'intervento è subordinato alla sistemazione degli edifici esistenti accessori alla residenza

Indicazioni attuative:

nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per la singola unità edilizia si prescrive la realizzazione

- dei vani del piano sottotetto a diretto contatto con il solaio di copertura a doppia falda o a falda inclinata;
- della nuova copertura con gli stessi andamento e inclinazione esistenti, con colmo centrale e quote di imposta della gronda uguali fra loro sui due fronti dell'edificio o a falda inclinata , con struttura interna

e gronde in legno a vista, con manto in coppi e lattoneria in rame, con canali e pluviali a sezione tonda.

ART. 31 - MODALITA' DI REDAZIONE E PRESENTAZIONE DEI PROGETTI DI INTERVENTO

Articolo stralciato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 64 - Punto 17), in sede di Approvazione del P.G.T. - Delibera del C.C. n°15 del 25/06/2009.

TITOLO II - EDILIZIA RESIDENZIALE MODERNA E CONTEMPORANEA

ART. 32 - DEFINIZIONE DELLE ZONE "B"

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica come Zone "B" le parti di tessuto urbano a destinazione prevalentemente residenziale nelle quali il patrimonio edilizio non presenta i caratteri storici tipici di quello incluso nella Zona "A".

La Zona "B" è articolata in quattro sottoclassi: "B1", "B2", "B3", "B4" - identificabili nelle tavole di Uso del Suolo del P.d.R. - che comprendono aree prevalentemente sature, in cui sono anche individuabili potenzialità edificatorie, non di grande entità.

ART. 33 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "B"

Salvo esplicite esclusioni, disposte per le zone e le sottozone, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

1 - Residenziale

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 - Commerciale (vedi art. 18)

3a)

3b)

3e)

3f)

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8 - Attività private di servizio sociale.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

9. Attività agricole:

12b)

12e)

ART. 34 - MODALITA' DI INTERVENTO NELLE ZONE "B"

Gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione sono ammessi con le seguenti prescrizioni:

a) con Slp da mq. 450 a mq. 1.125 con permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo che definisca, con l'obbligo della cessione degli standard nella misura prevista all'art. 17.1 delle N.T.A. del P.d.S.

b) con Slp superiore a mq. 1.125 previo piano attuativo con l'obbligo della cessione degli standard nella misura prevista all'art. 17.1 delle N.T.A. del P.d.S.

Accessori:

per questi manufatti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà offrire una maggior coerenza con il contesto nel limite dei volumi esistenti anche se superiore a quelli consentiti.

I fabbricati per attività produttive o i magazzini sono soggetti all'ordinaria e straordinaria manutenzione.

La ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione e la ristrutturazione urbanistica di questi edifici sono ammesse con P.P. o P.d.R. I nuovi immobili non possono superare H max mt. 7,50 e vanno ceduti gli standard pari a 26,5 mq/ab.; per gli altri indici e parametri valgono le norme della zona dove sono posti.

Per le zone "B" normate dal presente articolo, è concesso un ampliamento massimo pari al 10% della SLP esistente e comunque ma superiore a 30 mq, per interventi edilizi volti a garantire adeguamenti igienico-sanitari dei fabbricati.

Tali interventi potranno derogare dagli indici di utilizzazione fondiaria (UF) previsti per le diverse zone urbanistiche, ma non dai parametri riguardanti RC, H, DS, DC, DF, RP.

Gli interventi edilizi di cui alla destinazione d'uso prevista dall'art. 33.9 lett. 12e), dovranno essere collocati al piano terra o al piano interrato/seminterrato degli edifici esistenti con SLP pari a quella esistente o in caso di nuova costruzione con una SLP massima di mq 200.

ART. 34. 1 - ZONA "B1": EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA INTENSIVA

Include le parti di tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale con un'alta densità volumetrica costruiti a ridosso dei nuclei antichi o nelle loro vicinanze.

Modalità di intervento

In tale zona sono ammessi interventi di:

- **Ordinaria manutenzione**
- **Straordinaria manutenzione**
- **Ristrutturazione edilizia**
- **Nuova costruzione**

La modalità di intervento della Ristrutturazione edilizia è ammessa con le seguenti precisazioni:

- la **ristrutturazione** è ammessa nei limiti dei volumi, delle altezze, delle distanze e dei distacchi esistenti.
- la **demolizione con ricostruzione** è ammessa nel limite del (SLP) volume esistente o nel limite dell'UF della zona (0,35mq/mq), sempre nel rispetto delle distanze e dei distacchi prescritti dalle presenti N.T.A.

Parametri edilizi

UF: 0,35mq/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione è comunque possibile utilizzare l'UF esistente, se superiore.

H - Altezza: preesistente o, per interventi di tipo "b" e di nuova costruzione, massimo mt. 7,50.

DS - Distanza dalle strade: arretramento minimo uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00 – potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC - Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento della SC, 1/2 H del fronte più alto prospiciente e non inferiore a m 5,00, con possibilità di costruzione in aderenza a edifici esistenti o a distanze inferiori a m 5,00 solo con convenzione tra confinanti, secondo quanto stabilito dall'art. 3.14 delle presenti NTA.

DF - Distanza fra gli edifici: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate pari ad H e mai inferiore a mt. 10,00. Per gli ampliamenti nel caso la distanza esistente fosse inferiore a quella prescritta, le pareti finestrate potranno arretrare rispetto al fronte esistente fino al raggiungimento di tale distanza, ma dovrà essere assicurata attraverso la realizzazione di logge o altri elementi architettonici, la completezza formale dei fronti dell'edificio.

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 35% - SF/SC ammissibile.

In caso di sopraelevazione consentita dalla legge e dalle norme del Piano è autorizzabile il mantenimento della dimensione d'ingombro planimetrico indipendente da vincoli di distanze, rispettando comunque la distanza di mt. 10,00 da fabbricati con pareti finestrate, a condizione che la sopraelevazione non superi l'altezza massima di mt. 7,50.

Prescrizioni particolari

Per interventi con SLP superiore a mq. 450, la demolizione e ricostruzione può avvenire solo con Piano esecutivo nei limiti dei volumi esistenti o dell'UF della zona, con un'altezza massima (H) non superiore a 7,50 mt.

L'Amministrazione Comunale, in alternativa al Piano esecutivo, si riserva la possibilità di far redigere il Permesso di costruire Convenzionato che preveda, oltre agli spazi dovuti ai sensi della L. 122/89, il reperimento minimo 10 mq/ab. per parcheggi al servizio dell'immobile oggetto di intervento.

Con Permesso di Costruire Convenzionato nelle aree individuate con apposite perimetrazione, simbologia e numerazione nelle tavole di Uso del suolo del Piano delle Regole, sono ammessi i seguenti interventi:

PdCC 2 – v. X Giornate

L'obiettivo è il consolidamento del tessuto urbanizzato di recente formazione attraverso il completamento di edificio esistente.

L'edificabilità attribuita all'area del mapp. 318, f. 22, con D. C. C. n. 5 del 24.03.2014, è utilizzabile solo con obbligo di:

- cessione gratuita al Comune della porzione di area destinata all'ampliamento stradale e al raccordo dell'angolo sud-ovest dell'area del mapp. 318, f.22, in base a soluzioni idonee da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale;
- arretramento della recinzione sul limite dell'ampliamento stradale previsto.

ART. 34. 2 - ZONA "B2": EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA

Include le parti di tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale che mostrano, nella media, una densità volumetrica inferiore a quella delle zone B1 e presentano spazi pertinenziali a giardino e lotti liberi da utilizzare a fini edificatori.

Modalità di intervento

In tale zona sono ammessi interventi di:

- **Ordinaria manutenzione**
- **Straordinaria manutenzione**

- Ristrutturazione edilizia
- Nuova costruzione

Parametri edilizi

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,25 mq/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione è comunque possibile utilizzare l'UF esistente, se superiore.

RC - Rapporto di copertura: max 0,40 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

H - Altezza: massimo mt. 7,50

DS - Distanza dalle strade: arretramento minimo uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00. Può tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC - Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente; per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento della SC, 1/2 H del fronte più alto prospiciente e non inferiore a m 5,00, con possibilità di costruzione in aderenza a edifici esistenti o a distanze inferiori a m 5,00 solo con convenzione tra confinanti, secondo quanto stabilito dall'art. 3.14 delle presenti NTA.

DF - Distacco fra edifici: nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento dell'ampliamento con il fabbricato esistente, purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5,00. In ogni caso il distacco tra pareti finestrate fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 35% - SP/SF ammissibile.

Prescrizioni particolari

Per interventi con SLP superiore a mq. 450, la demolizione e ricostruzione e la Nuova costruzione possono essere autorizzate solo con Piano esecutivo nei limiti della SLP esistente o dell'UF della zona "B2", con un'altezza massima (H) non superiore a mt. 7,50.

L'Amministrazione Comunale, in alternativa al Piano esecutivo, si riserva la possibilità di far redigere il Permesso di costruire Convenzionato che preveda, oltre agli spazi dovuti ai sensi della L. 122/89, il reperimento minimo 10 mq/ab. per parcheggi al servizio dell'immobile oggetto di intervento.

La sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. è ammessa, nel rispetto dell'UF di zona, purché l'edificio da sopraelevare non superi l'altezza di mt. 7,50, anche in deroga alle distanze dai confini, ferma però restando, per il distacco tra edifici, la misura minima prevista dal Codice Civile e sempre rispettando la distanza di 10,00 mt. da pareti antistanti finestrate.

Le sopraelevazioni sono comunque consentite con il mantenimento della massima superficie coperta del fabbricato interessato alla sopraelevazione, fatti salvi i disposti del comma precedente.

E' inoltre consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale con edificazione a confine purché non si creino frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; l'edificazione in aderenza o contiguità è ammessa solo con altri fabbricati accessori o con fabbricati già esistenti sul lotto adiacente, previa convenzione tra i frontisti, ed è limitata alla fronte edificata esistente se cieca.

La SLP degli accessori deve essere sommata alla SLP dell'edificio principale e l'intervento deve rispettare nella totalità i parametri di UF, RC ed RP di zona.

Con Permesso di Costruire Convenzionato nelle aree individuate con apposite perimetrazione, simbologia e numerazione nelle tavole di Uso del suolo del Piano delle Regole, sono ammessi i seguenti interventi:

PdCC 1 – v. Adamello

L'obiettivo è il consolidamento del tessuto urbanizzato di recente formazione attraverso il completamento di edificio esistente.

A obblighi convenzionali pienamente assolti, relativi alla trasformazione originaria dell'area, in aggiunta alle quantità esistenti, è ammesso un incremento di SLP fino ad un massimo di m2 25 per ciascuna unità abitativa, conseguibile anche mediante PdCC distinti riferiti alle singole unità abitative, condizionato al versamento al Comune, come contributo per lo standard di qualità, di un importo calcolato secondo quanto stabilito dall'art. 17.4 delle N. T. A. dal Piano dei Servizi per i piani attuativi, che potrà concorrere alla realizzazione di interventi di riqualificazione e/o di attrezzature per servizi pubblici.

ART. 34. 3 - ZONA "B3": EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO RADA

Incluse le parti di tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale che presentano, nella media, una densità volumetrica inferiore a quella delle zone B2, sono dotate di valenza paesistica e ambientale e contengono anche lotti liberi da utilizzare a fini edificatori.

Modalità di intervento

In tale zona sono ammessi interventi di:

- Ordinaria manutenzione
- Straordinaria manutenzione
- Ristrutturazione edilizia
- Nuova costruzione

Parametri edilizi

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,15 mq/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione è comunque possibile utilizzare l'UF esistente, se superiore.

RC - Rapporto di copertura: max 0,30 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

H - Altezza: massimo mt. 7,50

DS - Distanza dalle strade: arretramento minimo uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00. Può tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC - Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente; per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento della SC, 1/2 H del fronte più alto prospiciente e non inferiore a m 5,00, con possibilità di costruzione in aderenza a edifici esistenti o a distanze inferiori a m 5,00 solo con convenzione tra confinanti, secondo quanto stabilito dall'art. 3.14 delle presenti NTA.

DF - Distacco fra edifici: nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento dell'ampliamento con il fabbricato esistente, purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5,00. In ogni caso il distacco tra pareti finestrate fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 35% — SP/SF ammissibile.

Prescrizioni particolari

Per interventi con SLP superiore a mq. 450, la demolizione e ricostruzione e la Nuova costruzione possono essere autorizzate solo con Piano esecutivo nei limiti delle SLP esistenti o dell'UF della zona "B3", con un'altezza massima (H) non superiore a 7,50 mt.

L'Amministrazione Comunale, in alternativa al Piano esecutivo, si riserva la possibilità di far redigere il Permesso di costruire Convenzionato che preveda, oltre agli spazi dovuti ai sensi della L. 122/89, il reperimento minimo 10 mq/ab. per parcheggi al servizio dell'immobile oggetto di intervento.

La sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. è ammessa, nel rispetto dell'UF di zona, purché l'edificio da sopraelevare non superi i due piani fuori terra (piano terra e piano primo, oppure piano rialzato e piano primo), anche in deroga alle distanze dai confini, ferma però restando, per il distacco tra edifici, la misura minima prevista dal Codice Civile e sempre rispettando la distanza di 10,00 mt. da pareti antistanti finestrate.

Le sopraelevazioni sono comunque consentite con il mantenimento della massima superficie coperta del fabbricato interessato alla sopraelevazione, fatti salvi i disposti del comma precedente.

E' inoltre consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale con edificazione a confine purché non si creino frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; l'edificazione in aderenza o contiguità è ammessa solo con altri fabbricati accessori o con fabbricati già esistenti sul lotto adiacente, previa convenzione tra i frontisti, ed è limitata alla fronte edificata esistente se cieca.

La SLP degli accessori deve essere sommata alla SLP dell'edificio principale e l'intervento deve rispettare nella totalità i parametri di UF, RC ed RP di zona.

ART. 34. 4 - ZONA "B4": RISTRUTTURAZIONE E TRASFORMAZIONE FUNZIONALE

Tali zone comprendono ambiti o edifici già oggetto di condono edilizio o costruzioni episodiche in zone di particolare interesse ambientale. Gli interventi sono finalizzati ad ottenere una riqualificazione organica e funzionale delle aree inurbate con l'attuazione dei servizi tecnologici delle dotazioni e delle infrastrutture indispensabili. Nelle zone B4 gli interventi di Ristrutturazione edilizia e di Nuova costruzione sono ammessi solo con lo strumento del Piano attuativo o con Permesso di Costruire Convenzionato che preveda la cessione gratuita al Comune della stessa dotazione di aree per standard prescritte per i piani attuativi.

Modalità di intervento

In tale zona sono ammessi interventi di:

- Ordinaria manutenzione
- Straordinaria manutenzione
- Ristrutturazione edilizia
- Nuova costruzione

Parametri edilizi

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,03 mq/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione è comunque possibile utilizzare l'UF esistente, se superiore.

RC - Rapporto di copertura: max 0,30 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

H - Altezza: massimo mt. 7,50

DS - Distanza dalle strade: arretramento minimo uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00. Può tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC - Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente; per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento della SC, 1/2 H del fronte più alto prospiciente e non inferiore a m 5,00, con possibilità di costruzione in aderenza a edifici esistenti o a distanze inferiori a m 5,00 solo con convenzione tra confinanti, secondo quanto stabilito dall'art. 3.14 delle presenti NTA.

DF - Distacco fra edifici: nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento dell'ampliamento con il fabbricato esistente, purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5,00. In ogni caso il distacco tra pareti finestrate fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 35% - SP/SF ammissibile.

ART. 35 - ZONA "C": EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO

Include le parti di tessuto urbano a destinazione prevalentemente residenziale per le quali sia stato presentato o approvato o convenzionato un piano attuativo, che mantengono gli indici e i parametri fissati nelle convenzioni stipulate.

Per le destinazioni d'uso vedi zona "B3" e Norme speciali per gli insediamenti commerciali (art. 18).

A realizzazione avvenuta e/o a convenzione scaduta valgono le norme della zona "B3".

TITOLO III - EDILIZIA PRODUTTIVA MODERNA E CONTEMPORANEA

ART. 36 - ZONE "D" PRODUTTIVE

Il P.G.T. identifica come Zone "D" le aree destinate alle attività produttive, intese come attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi con le relative attrezzature.

Tali aree si articolano in:

"D1" - zona produttiva consolidata e di completamento;

"D2" - Piano attuativo produttivo in atto;

"D3" - zona per attività estrattive (A.T.E.)

"D4" - zona per attrezzature ricettive e alberghiere

Modalità di intervento

- Nelle zone "D", gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione in lotti liberi sono ammessi con gli strumenti di attuazione previsti dall'art. 11 delle presenti norme.
 - Qualsiasi titolo abilitativo potrà essere rilasciato condizionatamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali o al pagamento del relativo contributo.
 - Per gli edifici residenziali esistenti legati all'attività produttiva è consentita la ristrutturazione edilizia.
 - Per gli edifici residenziali esistenti disgiunti dall'attività produttiva sono ammessi il mantenimento della destinazione residenziale e interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento della SLP esistente.
 - Nelle zone "D" l'insediamento di nuove attività classificate insalubri di I Classe, di autotrasporto o legate alla grande distribuzione, è subordinato alla stipula di una "Convenzione Ecologica" che preveda l'impiego di tutte le cautele e dei provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'attività:
 - a) effetti negativi, sulla popolazione del Comune, di qualsiasi tipo;
 - b) inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell'aria;
- e che preveda in particolare:
- c) le cautele nell'approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento delle sostanze pericolose impiegate;
 - d) le opere di riqualificazione ambientale attraverso interventi sia sull'ambiente circostante che di carattere sociale.
- Per gli insediamenti insalubri di I Classe e per quelli a sola o prevalente attività di stoccaggio e similari esistenti alla data di adozione del piano, gli interventi edilizi di ampliamento o di ristrutturazione parziale o totale, fatto salvo il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di zona, sono consentiti solo in caso di modifica, anche parziale, o di riconversione del ciclo produttivo, ovvero per l'inserimento di attrezzature comunque finalizzate alla riduzione dell'impatto ambientale e del rischio potenziale; tali interventi devono essere subordinati alla stipula di una "convenzione ecologica", di cui al comma precedente.
 - Al fine di contenere le emissioni di ossido di azoto sono da escludere sul territorio comunale nuove attività produttive o modifiche di attività produttive esistenti che comportano l'attivazione di impianti di combustione con potenzialità termica complessiva superiore a 1 MW, fatti salvi i casi in cui si dimostri che, per l'adozione di particolari misure tecniche di prevenzione o riduzione delle emissioni inquinanti, le ricadute di NOx al suolo risultino ovunque al di sotto del valore di 1 microgrammo per metro cubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metro cubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metro cubo (concentrazione media oraria).

ART. 36. 1 - "D1": ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

La zona "D1" è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 12, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni:

1 – Residenziale:

per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia riferita alla situazione della proprietà alla data di adozione del P.G.T., con i seguenti indici:

- massimo mq 150 di superficie utile residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.), compreso l'esistente, per lotti fino a mq. 2000;
- mc/mq 0,25 residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.), compreso l'esistente, per lotti da mq. 2001 a mq. 4000;
- massimo mq. 330 di superficie utile residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.), compreso l'esistente, per lotti oltre mq. 4001.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato.

3 - Commerciale (vedi art. 18)

3a)

3b)

3d)

3e)

3f)

4 – Produttiva:

4a)

4b)

4c)

4d)

4e)

4f)

5 - Di autotrasporto:

11 - Servizi tecnologici:

14 - Attività di rifornimento carburanti per autotrazione.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Parametri edilizi:

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: max 0,85 mq/mq

RC - Rapporto di copertura: max 60% del lotto di pertinenza

H - Altezza: max 7,50 mt. misurata al carro ponte, in mancanza al sottotrave

DC - Distanza dai confini = maggiore o uguale alla distanza esistente; per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento della SC, 1/2 H del fronte più alto prospiciente e non inferiore a m 5,00, con possibilità di costruzione in aderenza a edifici esistenti o a distanza di m 0,00 solo con convenzione tra confinanti, secondo quanto stabilito dall'art. 3.14 delle presenti NTA.

DF - Distanza fra gli edifici: D=H dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto

DS - Distanza dalle strade: D=H e mai inferiore a mt. 7,50, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano.

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 20% - SP/SF ammissibile

Percentuale del lotto a verde e parcheggi: minimo 20% della SIp con la messa a dimora di cortine di alberi di alto fusto lungo il perimetro del lotto.

Con Permesso di Costruire Convenzionato è ammessa la trasformazione produttiva delle aree individuate con apposita perimetrazione nelle tavole di Uso del suolo del Piano delle Regole, per le quali sono previsti interventi di completamento e riqualificazione, soggetti alle seguenti prescrizioni:

PdCC 2 – v. Caplà

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area mediante la dotazione dell'attività produttiva di spazi esterni ad essa funzionali, un ulteriore ampliamento entro limiti contenuti di SLP definita, nonché la formazione di mitigazioni ambientali, individuando, quale intervento compensativo, la riqualificazione dell'area boscata al contorno.

ST = m² **19.942**

SLP massima ammessa = m² **8.360** in totale

compresi esistente = m² **3.938**, completamento = m² **1.622** ampliamento = m² **2.800**

Prescrizioni particolari:

la realizzazione degli interventi di costruzione e sistemazione dell'area è condizionata al rispetto obbligatorio delle seguenti disposizioni di carattere paesaggistico ambientale, **mitigazione e/o compensazione ecologica**

proporzionali alla sottrazione di superficie perlopiù boscata e comunque appartenente ad Elementi di Secondo Livello della RER. :

- valorizzazione e riqualificazione forestale dell'area boscata esistente sulle aree di proprietà al contorno di quelle produttive individuate dal PDC, ricadenti in Zona di Salvaguardia paesaggistica ed ambientale, di cui ai mapp. n. 241, 253, 47, 280, 282 e 69 fg. n. 24, in base a uno studio preliminare di dettaglio e a uno specifico programma pluriennale di gestione;
- controllo paesaggistico dell'intervento;
- adozione di idonee misure di mitigazione paesaggistico-ambientale del comparto produttivo, mediante la formazione, lungo i tratti perimetrali dell'area a contatto con la Zona di Salvaguardia paesaggistica ed ambientale, di una adeguata fascia a verde costituita da almeno un filare di alberi autoctoni e da siepe di arbusti anch'essi autoctoni.

Gli interventi sopra riportati dovranno essere oggetto di un progetto unitario redatto da un professionista competente in materia (forestale o agraria) allegato alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire dovrà comunque essere redatto uno studio di valutazione di impatto acustico effettuato da un tecnico competente.

ART. 36. 2 - "D2": EDILIZIA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN ATTO

In tali zone sono confermate le destinazioni d'uso, le volumetrie, le superfici lorde di pavimento, l'impostazione planivolumetrica ed ogni altro impegno previsto dal Piano attuativo, sia esso presentato, approvato o convenzionato.

E' ammessa la destinazione d'uso residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia riferita alla situazione della proprietà alla data di adozione del P.G.T., con i

seguenti indici:

- massimo mq 150 di superficie utile residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.), compreso l'esistente, per lotti fino a mq. 2000;
- mc/mq 0,25 residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.), compreso l'esistente, per lotti da mq. 2001 a mq. 4000;
- massimo mq. 330 di superficie utile residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.), compreso l'esistente, per lotti oltre mq. 4001.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato.

E' ammessa la destinazione d'uso commerciale nei limiti previsti per la zona "D1", reperendo per ogni proprietà gli standard a parcheggio sul lotto stesso.

All'attuazione della convenzione urbanistica o alla sua scadenza, valgono gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso della zona "D1".

Per l'area "ex cava Vicentina" valgono le prescrizioni e gli indici di edificabilità del Verbale sottoscritto in data 10/07/2008 ed approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 91 del 15/07/2009.

ART- 36.3 - "D3": ZONA PER ATTIVITA' ESTRATTIVE (A.T.E.)

1. L'attività di coltivazione di sostanze minerali di cava è disciplinata dalla normativa vigente in materia ed è consentita secondo le previsioni della relativa programmazione ed in conformità alle autorizzazioni rilasciate dalla competente Autorità.

2. Gli strumenti urbanistici comunali si adeguano automaticamente alle previsioni del piano cave. Il competente organo provvede comunque al recepimento formale della parte tavolare del piano, relativa ad aree incluse nel territorio comunale.

3. E' consentita la realizzazione di pertinenze della cava quali impianti di lavorazione, selezione, trasformazione e valorizzazione dei materiali coltivati, strutture e manufatti per uffici e servizi per il ricovero di automezzi e quanto altro di supporto all'attività dell'impresa estrattiva.

4. Le norme di edificazione sono le seguenti:

Rapporto di copertura: RC = 1/100 della superficie autorizzata a cava:

H - Altezza: max mt 5,00

DC -Distanza dai confini: min.5,00 m.

DF - Distanza fra gli edifici: min.10,00 m.

5. Le pertinenze di cava devono essere rimosse al termine della coltivazione, salvo che la destinazione d'uso dell'area al termine della coltivazione del giacimento stesso, come determinata dal Comune, ne consenta la permanenza. Sono fatti salvi gli obblighi di rimozione delle pertinenze previsti dall'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva di cava in funzione del recupero o riassetto ambientale della stessa.

6. Il competente organo comunale rilascia gli atti di assenso alla realizzazione delle strutture pertinenziali di cui al comma 3, prescrivendo l'osservanza della disposizione del precedente comma 5.

7. Tutte le zone nelle quali sono presenti attività estrattive devono essere convenientemente recintate onde preservare l'incolumità pubblica. Le recinzioni devono essere del tipo trasparente e di altezza pari a mt. 2.00.

ART. 36. 4 - "D4": ATTREZZATURE RICETTIVE ED ALBERGHIERE

Sono zone finalizzate all'insediamento di attività turistiche-ricettive.

Norme particolari per le aree soggette a servitù militari

Nelle aree della zona "D4" soggette a servitù militare si applicano i divieti riportati nel precedente Art. 15, punto 8 delle presenti N. T. A..

Nelle aree della zona "D4" soggette a servitù militare, per qualsiasi intervento ammissibile ai fini del rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere fornito il preventivo nulla osta della competente autorità militare.

Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 12, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni:

1 – Residenziale:

L'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia per un massimo del 30% della SLP della destinazione d'uso principale, con superficie utile residenziale non superiore a mq.

150 complessivi, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.)

3 - Commerciale (vedi art. 18)

3a)

3e)

7 - Ricettiva - alberghiera

8 - Attività private

8a)

8e)

8g)

9) Di spettacolo:

9a)

9b)

9c)

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Parametri edilizi:

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

RC - Rapporto di copertura: max 40% del lotto

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 30%

UF - Indice di utilizzazione fondiaria:

Frazione di Villa: max 0,50 mq/mq;

Frazione di Castello: max 0,66 mq/mq;

Frazione di Valpiana: max 0,40 mq/mq

H - Altezza: max mt 7,50

DS -Distanza dalle strade: D=H e mai inferiore a mt. 10,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano

DC -Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente; per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento della SC, 1/2 H del fronte più alto prospiciente e non inferiore a m 5,00, con possibilità di costruzione in aderenza a edifici esistenti o a distanze inferiori a m 5,00 solo con convenzione tra confinanti art. 3 delle presenti NTA.

DF - Distanza fra gli edifici: D=H dell'edificio più alto e mai inferiore a mt. 10,00 dalle pareti finestrate.

ART. 36-BIS "ZONA PARCHEGGI PRIVATI"

In tali aree prive di indice di edificabilità, è consentita la realizzazione di parcheggi privati. Le aree potranno essere pavimentate anche con materiali impermeabili avendo cura di disperdere le acque meteoriche all'interno della proprietà privata.

CAPO III - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA E ALLA SILVICOLTURA

ART. 37 - ZONA "E": AREE AGRICOLE CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI PRATO, PASCOLO E BOSCO

Il Piano delle Regole classifica come Zona "E" quelle parti del territorio caratterizzate dalla presenza di boschi, prati e pascoli, segnate dalla diffusa presenza di elementi infrastrutturali quali muri di sostegno, sentieri, percorsi che connotano il paesaggio agrario montano di elevato pregio paesistico.

In questa zona l'obiettivo primario è la salvaguardia dell'attività agricola e quella degli elementi costitutivi del paesaggio agrario sopra descritti.

Nella zona "E" sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture

produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall' art. 60 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola.

Nella realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli, sempre subordinata alla normale conduzione del fondo, per quanto concerne il settore acque di scarico, vanno rispettate, nel corso della realizzazione e gestione, le norme di settore, con particolare riferimento al D. Lgs. 152/06 e successive modifiche e integrazioni, dei Regolamenti Regionali di settore e quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.

Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previsti dal P. G. T., sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.

Per gli interventi nelle aree agricole della zona "E", prossime al confine del Sito Rete Natura 2000 Zona Speciale di Conservazione (ZSC) "Altopiano di Cariadeghe", oltre a prevedere mitigazioni e compensazioni, che costituiscano implementazione di elementi della Rete Ecologica esistente, sia a scala comunale, sia a scala sovraordinata e, comunque, in sintonia con il Piano di Gestione della Riserva, si effettui la Valutazione di Incidenza.

Norme particolari per le aree soggette a servitù militari

Nelle aree della zona "E" soggette a servitù militare e che, pertanto, ricadono nella 1ª e nella 2ª Fascia di rispetto militare, specificamente individuate, mediante apposite campiture, nella cartografia del P. G. T., è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo nel rispetto delle rispettive limitazioni riportate nell'art. 15, punto 8, delle presenti N. T. A. e, per quanto non in contrasto, la normativa di Piano relativa alle attività agricole.

È ammessa l'utilizzazione ai fini edificatori delle superfici dei fondi agricoli ricadenti nelle aree soggette a servitù militari, da localizzare in altre aree della zona "E" non soggette a tali servitù, in base alle modalità per esse stabilite dal presente articolo, che, in particolare, prevede l'applicazione degli indici prescritti dall'art. n. 59 della L. R. n. 12/2005.

Nelle aree della zona "E" soggette a servitù militare, per qualsiasi intervento ammissibile ai fini del rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere fornito il preventivo nulla osta della competente autorità militare.

Nelle aree che ricadono nella seconda fascia di rispetto militare non sono ammessi insediamenti di nuove aziende agricole e, previo parere dell'autorità militare, è consentita:

- la costruzione di strutture agricole, soltanto se connesse a quelle esistenti e in aree adiacenti alle stesse;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati residenziali esistenti, per adeguamento igienico funzionale, indipendentemente dai requisiti soggettivi del richiedente.

37. 1 - Destinazioni d'uso

Con riferimento al precedente art. 12, sono di norma ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

11 - Servizi tecnologici: centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione.

12 - Attività agricola:

12a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse ossia tutte le attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;

12b) attività agrituristica;

12c) attività florovivaistica;

12d) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Non sono ammessi gli allevamenti zootecnici intensivi.

13 - Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche e i disposti degli art.li 59, 60, 61, 62, 62bis della Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili vanno intese come non ammissibili.

37. 2 - Modalità di intervento e norme per la redazione dei progetti

Sono sempre ammessi interventi, per gli aventi titolo di cui all'art. 60 della Legge n. 12/2005, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, secondo gli indici specificati al successivo paragrafo 39. 3.

La realizzazione di nuovi manufatti, l'ampliamento degli stessi e qualsiasi altra opera di trasformazione del territorio agricolo, sono subordinate all'approvazione contestuale di un Progetto paesistico di dettaglio che rappresenti e consideri anche l'intero contesto edilizio o paesistico interessato dall'intervento; tale progetto deve essere redatto in conformità al D. G. R. Lombardia n. 7/11045 del 08/11/02 ("Linee guida per l'esame paesistico dei progetti").

La progettazione degli edifici, dei manufatti e delle sistemazioni esterne deve tenere conto degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni.

Inoltre vanno conservati e salvaguardati i muri di sostegno tradizionali realizzati in pietrame a secco: eventuali interventi di ripristino e/o integrazione di detti muri vanno attuati esclusivamente con murature realizzate o rivestite in pietrame locale.

In deroga all'altezza massima indicata per la zona "E", possono venir concesse altezze maggiori per silos o manufatti produttivi che per questioni funzionali inderogabili non possano rispettare detta altezza massima.

Per la realizzazione di nuovi edifici adibiti a stalle e per quelli necessari al ricovero di mezzi e attrezzi agricoli, in particolare se posti in vicinanza di edifici esistenti dotati di caratteri architettonici originari (murature in pietra, tetti a falde in coppi, presenza di parti in legno a tamponamento dei fienili), si auspica l'utilizzo di sistemi costruttivi e materiali alternativi alle strutture prefabbricate in cemento armato, ad esempio pannelli in legno montati su strutture in ferro, che permettono maggiore versatilità nelle forme e nelle dimensioni, oltre a consentire una migliore compensazione dell'impatto visivo dei nuovi edifici.

La mitigazione ambientale e paesaggistica di questi ultimi deve essere comunque in ogni caso garantita attraverso la messa a dimora di filari a sesto regolare o di masse boscate, formate da alberi ad alto fusto di essenza autoctona misti ad arbusti da fiore, che riducano l'impatto visivo degli edifici soprattutto dalle strade e dai versanti terrazzati.

È possibile realizzare sia coperture inclinate che piane. Nel primo caso è obbligatorio l'uso di coppi o tegole in cotto, nel secondo la messa in opera di un tetto "verde", ovvero eseguito con adeguati strati di terra vegetale che garantiscano la crescita e la permanenza di essenze arboree.

Si prescrive la tinteggiatura di tutti i fronti dell'edificio nei colori delle terre naturali o il loro rivestimento in pietra o legno (è escluso qualsiasi altro tipo di rivestimento), con la realizzazione di superfici vetrate di dimensioni contenute e comunque non continue (tipo a nastro).

Nella zona "E" sono vietati gli interventi che prevedano:

1) l'impermeabilizzazione dei vasi irrigui fatti salvi gli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve autorizzazioni diverse rilasciate dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica, quali: Regione Lombardia, Consorzi di Bonifica e Comuni;

2) l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente;

3) bonifiche agricole, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalla Provincia quale ente competente in materia e fatto salvo quanto previsto dal comma 1, art. 36, della L. R. 08.08.1998 n. 14;

Tali interventi sono ammessi solo se si verifica una delle seguenti condizioni:

a) che siano inseriti in strumenti di programmazione o pianificazione comunale o sovra-comunale;

b) che siano finalizzati ad interventi di recupero o riqualificazione ambientale, paesistica, agronomica, idrogeologica;

c) che abbiano carattere di interesse pubblico.

37. 3 - Parametri urbanistico – edilizi

A tutte le aree ricadenti nella zona "E" è riconosciuta una potenzialità edificatoria derivante dall'applicazione degli indici prescritti dall'art. 59 della L. R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli aventi titolo a realizzare in zona "E" edifici destinati a residenza agricola e attività agricole, definiti all'art. 80 della L. R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, possono conteggiare, ai fini dell'edificazione, oltre agli appezzamenti di cui al comma 5 del succitato art. 59 anche eventuali terreni di proprietà posti nella zona ambientale di salvaguardia, nell'Ambito naturalistico del Monumento Naturale e Sito di Importanza Comunitaria "Altopiano di Cariatadeghe" e delle aree soggette a servitù militari ricadenti in zona "E".

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

L'altezza massima per gli edifici è fissata in mt. 7,50, fatta salva la facoltà di deroga per silos o edifici produttivi, così come definita al comma 5 del precedente paragrafo 39.2.

37. 4 - Classificazione degli allevamenti per dimensione e distanza da zone edificate

Per quanto riguarda la classificazione degli allevamenti per dimensione e le relative distanze di rispetto da garantire dalle zone edificate ("A", "B", "C", "D") si fa riferimento alla Deliberazione n. 797 del 17.11.2003 ASL di Brescia — Modifica Titolo 3° Capo X del Reg. Loc. Igiene.

La distanza degli edifici agricoli destinati ad allevamenti di animali deve garantire il rispetto delle distanze minime della deliberazione suddetta, secondo il principio della reciprocità inteso come rispetto da ogni parte, dei medesimi vincoli di distanza e di inedificabilità, anche se ricadenti in comuni confinanti.

Le stesse distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso di quelli esistenti.

37. 5 - Allevamenti esistenti

Nel caso di aziende agricole esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi edilizi, purché tali opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate.

Eventuali incrementi del peso vivo allevato in tali aziende possono essere concessi nei limiti delle norme concernenti il benessere animale della specie allevata e fatte salve le norme previste dalle disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.

Per le aziende agricole esistenti, poste a distanze inferiori ai limiti fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture aziendali (stalle) soltanto se legate all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il carico a peso vivo ed il numero di capi autorizzato dall'ultima concessione edilizia o provvedimento di analogo significato (D.I.A., comunicazione) rilasciate prima dell'emanazione del presente titolo.

In assenza dei dati sopradetti, deve essere presentata specifica documentazione, prevista dalle norme, che permetta di attribuire la potenzialità di allevamento della struttura in essere.

La riconversione degli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori a quelle fissate per i nuovi, viene ammessa soltanto quando essa comporti una tipologia di allevamento con minore impatto ambientale e con peso vivo allevabile, conforme al presente regolamento.

Non sono ammesse, salvo deroga sindacale, riconversioni per gli allevamenti ubicati a meno di 200 metri dal limite esterno di zona di PGT a destinazione residenziale, commerciale e ad attività terziarie, né se sono a distanza inferiore di quelle stabilite per i nuovi allevamenti dalle abitazioni isolate.

37.6 - Depositi attrezzi

Nelle aree agricole, ad esclusione di quelle soggette a servitù militari, è ammessa la costruzione di depositi attrezzi funzionali alla conduzione e manutenzione dei fondi agricoli, delle dimensioni fino a mq 16 di SC, con altezza media interna m 2,40 a servizio di fondi, aventi una superficie non inferiore a mq 3.500, nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini (salvo convenzionamento con confinanti). I relativi interventi, previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio, sono soggetti a titolo autorizzativo, che potrà essere rilasciato anche a soggetti non in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della L. R. n. 12/2005.

Gli interventi per la realizzazione di tali depositi sono ammessi una sola volta e su un solo lotto di proprietà all'interno del territorio comunale. I terreni interessati non devono essere stati frazionati successivamente alla data di prima approvazione del PGT – D. C. C. n. 15 del 25 giugno 2009.

I suddetti depositi attrezzi dovranno essere realizzati secondo le modalità costruttive tradizionali, con murature di pietra locale e intonaco raso pietra, con copertura a due falde, con struttura in legno, manto in coppi di cotto e sporti di gronda non superiori a m 0,30.

Sono vietati i locali interrati (anche ad di sotto della sagoma della costruzione) e l'allacciamento alle reti dei servizi (elettricità, gas, acquedotto, fognatura).

37.7 installazioni artistiche e piccoli manufatti

Nelle aree agricole, ad esclusione di quelle soggette a servitù militari, al fine della valorizzazione e fruibilità del territorio è ammessa l'installazione in modo permanente di statue, monumenti, installazioni e percorsi tematici, piccoli palchi per manifestazioni, segnaletica, bacheche, costruzioni di dimensioni limitate ad uso tettoie per riparo o ufficio-sportello turistico. Il progetto dovrà prevedere idonee mitigazioni ambientali per il corretto inserimento paesaggistico nel contesto ambientale e valutata l'incidenza nelle zone prossime al sito Rete Natura 2000 Altopiano di Cariadeghe.

I relativi interventi, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, sono soggetti a titolo autorizzativo, che potrà essere rilasciato anche a soggetti non in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della L. R. n. 12/2005.

37.8 – strutture ad uso venatorio

Nelle aree agricole, ad esclusione di quelle soggette a servitù militari, è ammessa per ogni appostamento fisso di caccia munito di regolare autorizzazione rilasciato dall'Ente preposto, la costruzione di un piccolo locale ad uso esclusivo dell'attività venatoria.

Tale costruzione dovrà avere dimensioni massime di m 1,80 x 1,80 o diametro di m 2,00 ed altezza massima di m. 2,10, realizzata interamente in legno naturale, appoggiato a terra o fissato nel terreno con pali in legno. Al fine di un migliore inserimento ambientale, la costruzione dovrà essere mascherata esternamente da essenze arboree o arbustive locali quali a titolo esemplificativo : carpino bianco o nero, nocciolo, corniolo e valutata l'incidenza nelle zone prossime al sito Rete Natura 2000 Altopiano di Cariadeghe.

I relativi interventi, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, sono soggetti a titolo autorizzativo, che potrà essere rilasciato anche a soggetti non in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della L. R. n. 12/2005.

CAPO IV - AREE DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO

ART. 38 - ZONA DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

Il Piano delle Regole classifica come Zona di salvaguardia paesaggistica ed ambientale le porzioni di territorio di particolare pregio ambientale e paesaggistico, segnate dalla presenza di boschi e prati, situate in adiacenza a zone a prevalente destinazione residenziale.

Per gli interventi nelle aree della Zona di salvaguardia paesaggistica ed ambientale, prossime al confine del Sito Rete Natura 2000 Zona Speciale di Conservazione (ZSC) "Altopiano di Cariadeghe", oltre a prevedere mitigazioni e compensazioni, che costituiscano implementazione di elementi delle Rete Ecologica esistente, sia a scala comunale, sia a scala sovraordinata e, comunque, in sintonia con il Piano di Gestione della Riserva, si effettui la Valutazione di Incidenza.

Norme particolari per le aree soggette a servitù militari

Nelle aree della zona di "Salvaguardia paesaggistica ed ambientale" soggette a servitù militare si applicano le norme stabilite al precedente Art. 37 per le stesse aree che ricadono in zona agricola.

38.1 - Destinazioni d'uso

Con riferimento al precedente art. 12, sono di norma ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

12 - Attività agricola:

12a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo e alla silvicoltura;

12b) attività agrituristica.

13 - Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche e i disposti degli art.li 59, 60, 61, 62, 62bis della Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Non è ammessa la costruzione di nuove stalle per l'allevamento di bestiame;

E' comunque sempre consentito il pascolo come attività agricola legata all'allevamento del bestiame.

E' ammessa la Nuova Costruzione di:

1) silos o edifici per il ricovero dei mezzi;

2) edifici adibiti alla commercializzazione dei prodotti agricoli;

3) serre

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili vanno intese come non ammissibili.

38.2 - Modalità di intervento

A) Per gli edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie allo svolgimento delle attività agricole, esistenti alla data di adozione del P.G.T., sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza aumento di SLP e di nuova costruzione, come normata dall'art.37 delle presenti NTA.

B) Per gli edifici destinati a residenza di imprenditori agricoli o dipendenti di aziende agricole, esistenti alla data di adozione del P.G.T., sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento, secondo i disposti della legge 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni e gli indici specificati al successivo paragrafo 38. 3.

C) Per le abitazioni di non addetti all'agricoltura valgono le modalità di intervento specificate al successivo art. 43.

38.3 - Parametri urbanistico – edilizi

Per gli interventi su edifici destinati a residenza di imprenditori agricoli o dipendenti di aziende agricole, esistenti alla data di adozione del P.G.T., valgono gli indici stabiliti dall'art. 59 della Legge 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

L'altezza massima per gli edifici è fissata in mt. 7,50

38.4 - Depositi attrezzi

Nelle aree della Zona di salvaguardia paesaggistica ed ambientale, ad esclusione di quelle soggette a servitù militari, è ammessa la costruzione di depositi attrezzi funzionali alla conduzione e manutenzione dei fondi agricoli, delle dimensioni fino a mq 16 di SC, con altezza media interna m 2,40 a servizio di fondi, aventi una superficie non inferiore a mq 3.500, nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini (salvo convenzionamento con confinanti). I relativi interventi, previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio, sono soggetti a titolo autorizzativo, che potrà essere rilasciato anche a soggetti non in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della L. R. n. 12/2005.

Gli interventi per la realizzazione di tali depositi sono ammessi una sola volta e su un solo lotto di proprietà all'interno del territorio comunale. I terreni interessati non devono essere stati frazionati successivamente alla data di prima approvazione del PGT – D. C. C. n. 15 del 25 giugno 2009.

I suddetti depositi attrezzi dovranno essere realizzati secondo le modalità costruttive tradizionali, con murature di pietra locale e intonaco raso pietra, con copertura a due falde, con struttura in legno, manto in coppi di cotto e sporti di gronda non superiori a m 0,30.

Sono vietati i locali interrati (anche ad di sotto della sagoma della costruzione) e l'allacciamento alle reti dei servizi (elettricità, gas, acquedotto, fognatura).

38.5 - installazioni artistiche e piccoli manufatti

Nelle aree agricole, ad esclusione di quelle soggette a servitù militari, al fine della valorizzazione e fruibilità del territorio è ammessa l'installazione in modo permanente di statue, monumenti, installazioni e percorsi tematici, piccoli palchi per manifestazioni, segnaletica, bacheche, costruzioni di dimensioni limitate ad uso tettoie per riparo o ufficio-sportello turistico. I relativi interventi, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, sono soggetti a titolo autorizzativo, che potrà essere rilasciato anche a soggetti non in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della L. R. n. 12/2005.

38.6 – strutture ad uso venatorio

Nelle aree agricole, ad esclusione di quelle soggette a servitù militari, è ammessa per ogni appostamento fisso di caccia munito di regolare autorizzazione rilasciato dall'Ente preposto, la costruzione di un piccolo locale ad uso esclusivo dell'attività venatoria.

Tale costruzione dovrà avere dimensioni massime di m 1,80 x 1,80 o diametro di m. 2,00 ed altezza massima di m. 2,10, realizzata interamente in legno naturale, appoggiato a terra o fissato nel terreno con pali in legno. Al fine di un migliore inserimento ambientale, la costruzione dovrà essere mascherata esternamente da essenze arboree o arbustive locali quali a titolo esemplificativo : carpino bianco o nero, nocciolo, corniolo. I relativi interventi, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, sono soggetti a titolo autorizzativo, che potrà essere rilasciato anche a soggetti non in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della L. R. n. 12/2005.

ART. 39 - ZONA A VERDE PRIVATO

Sono zone del territorio comunale con pregiate caratteristiche di tipo ambientale e geologico, intercluse tra tessuti edificati.

In tali zone è vietata la costruzione di nuovi edifici ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale.

Per le costruzioni esistenti, in contrasto con gli indici e le prescrizioni di zona, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

E' consentito un aumento, pari al massimo al 10% della SLP esistente, una tantum, esclusivamente per l'installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In questa zona non sono consentiti;

- a) l'abbattimento degli alberi ad alto fusto (diametro maggiore a cm. 20 misurato a mt. 1,00 da terra) esistenti;
- b) l'occupazione del suolo e del sottosuolo delle aree inedificate con qualsiasi nuova costruzione;
- c) la copertura con manto di asfalto o d'altro materiale impermeabile delle superfici a terra vegetale e piantumate.

ART. 40 - ZONA DI RIPRISTINO AMBIENTALE

Il Piano delle Regole classifica come Zona di ripristino ambientale, quelle parti di territorio nelle quali è necessario il riadeguamento e la ricostruzione ambientale e paesistica, sia attraverso opere di rimodellazione del terreno che attraverso la messa a dimora di specie vegetali autoctone o compatibili con le caratteristiche del luogo.

Allo scopo di realizzare il ripristino ambientale delle cave da tempo in disuso, sono consentiti, secondo quanto previsto dall'articolo n.° 46 della Legge Regionale n.ro 18 del 1982 e dall'articolo 1 della legge Regionale n° 86 del 1983, interventi di reinterro da effettuarsi mediante materiale prevalentemente terroso ed inerte.

Per il rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 lettera c) della Legge Statale n.ro 94 del 1982, sono necessari:

- uno studio geologico della cava in disuso;
- una verifica di impatto ambientale sugli effetti del deposito del materiale nella cava;
- un Piano comprendente planimetria e sezioni in numero sufficiente ed in scala adeguata.

ART. 41 - AMBITO NATURALISTICO DEL MONUMENTO NATURALE E ZONA SPECIALE DI CONSERVAZIONE "ALTOPIANO DI CARIADEGHE"

Il Monumento Naturale e Zona Speciale di Conservazione (ZSC) IT2070018 "Altopiano di Cariadeghe" è parte integrante del territorio del Comune di Serle e ne costituisce il "serbatoio di naturalità".

L'Ambito del Monumento Naturale e ZSC "Altopiano di Cariadeghe", specificamente individuato nella cartografia di Uso del Suolo del Piano delle Regole, comprende al suo interno sia l'area del Monumento Naturale – istituito con D. C. R. del 27/03/1985, n. III/2080 – sia l'area della ZSC IT2070018, i cui confini non risultano coincidenti. Nella medesima cartografia è riportata la perimetrazione della Zona Speciale di Conservazione.

Le aree comprese nell'Ambito del Monumento Naturale e ZSC "Altopiano di Cariadeghe" sono assoggettate al Piano di Gestione della ZSC IT2070018 "Altopiano di Cariadeghe" e sono disciplinate dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, approvati con delibera n. 4, del 16 settembre 2010, dell'Assemblea del Consorzio per la gestione del Monumento Naturale Altopiano di Cariadeghe.

ART. 41BIS - EDIFICI DI ORIGINE STORICA SITI IN ZONA AGRICOLA E IN ZONA DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

Sono gli edifici esistenti con le relative aree di pertinenza di origine storica situati in zona "E" agricola e in zona di Salvaguardia Paesaggistica ed Ambientale, che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale, che hanno conservato relativamente integro il proprio impianto originario e, pur non presentando particolari pregi architettonici, sono significativi da un punto di vista tipologico e costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio, dell'ambiente e degli insediamenti rurali, formatisi storicamente. Si considerano di origine storica gli edifici la cui epoca di costruzione è precedente al 1939. Ai fini della realizzazione degli interventi sugli edifici situati in tali zone dovrà essere dimostrata la relativa epoca di costruzione, in particolare se successiva alla data sopra riportata, in base a documenti ufficiali (quali p. es. documenti catastali, licenze edilizie, autorizzazioni, rogiti, ecc.).

Per gli edifici di origine storica, situati nelle zone sopra individuate, sono ammessi solo interventi finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari, secondo quanto definito per gli edifici dei Nuclei di Antica Formazione al Titolo I delle presenti norme e, in particolare, per gli edifici di Classe 3 della Zona "A".

ART. 42 - EDIFICI ESISTENTI NON ADIBITI AD USO AGRICOLO SITI IN ZONA AGRICOLA E IN ZONA DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

Gli edifici esistenti in Zona "E" o in Zona di salvaguardia paesaggistica ed ambientale, come definite agli artt. 39 e 40 delle presenti N. T. A., non più adibiti a usi agricoli, sono specificamente individuati con apposita simbologia nelle tavole di Uso del suolo del Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 10, comma 4, della L. R. n. 12/2005, riconoscendo le diverse destinazioni d'uso: residenziale o altra destinazione non agricola.

Per gli edifici esistenti, non più adibiti a usi agricoli, di origine storica, sono ammessi solo interventi secondo quanto stabilito al precedente art. 41BIS delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti che risultino di epoca di costruzione successiva al 1939, in base a documenti ufficiali (quali p. es. documenti catastali, licenze edilizie, autorizzazioni, rogiti, ecc.), sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione con mantenimento della sagoma planimetrica.

Nel rispetto delle modalità di intervento sopra stabilite per tutti gli edifici esistenti non più adibiti a usi agricoli, come sopra individuati, solo attraverso Permesso di Costruire Convenzionato, che preveda la cessione e/o monetizzazione degli Standard, è consentito:

- il cambio di destinazione d'uso con destinazione esclusivamente residenziale;
- un aumento della SLP, esclusivamente per la dotazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti, entro i limiti di seguito definiti a partire dalla SLP esistente

Dimensione dell'edificio: SLP esistente
fino a mq

Massimo incremento consentito
50: 50% della SLP esistente
con un minimo di mq 36 di SU;

da mq 51 a mq 80:
oltre mq 81:

35% della SLP esistente;
20% della SLP esistente e comunque fino a mq 35.

La possibilità di aumento della SLP è utilizzabile una sola volta, per ogni singolo edificio, a condizione che venga dimostrato che, questa possibilità, non sia già stata utilizzata, nei limiti massimi sopra consentiti, successivamente all'anno 1997, intendendo che, qualora entro lo stesso periodo temporale, tale possibilità sia stata utilizzata solo in parte, è consentito completare l'ampliamento fino al raggiungimento della SLP massima prevista. Ai fini dell'applicazione dell'aumento di SLP non fanno fede i frazionamenti successivi alla stessa data sopra indicata.

I manufatti con superficie lorda di pavimento inferiore a mq 15 possono essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.

L'ampliamento e l'accorpamento di edifici non più adibiti ad usi agricoli non sono consentiti nelle zone di Classe 4 di Fattibilità geologica.

Il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati agricoli in residenziali, secondo il principio di reciprocità, sarà consentito previo il rispetto delle distanze minime da eventuali stalle esistenti ai sensi dell'articolo 3.10.5 del Regolamento Locale d'Igiene.

Altri Parametri edilizi:

Gli ampliamenti sono inoltre consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

RC - Rapporto di copertura: max 40% del lotto

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 35%

H - Altezza: max mt 7,50 o pari all'altezza preesistente se superiore a mt. 7,50

DS - Distanza dalle strade: D=H e mai inferiore a mt. 10

DC - Distanza dai confini: pari ad 1/2 H dell'edificio e mai inferiore a mt. 5 per le pareti finestrate

DF - Distanza fra gli edifici: D=H dell'edificio più alto e mai inferiore a mt. 10 dalle pareti finestrate.

E' consentita la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca.

Norme generali per la progettazione

Gli interventi di ristrutturazione con ampliamento devono portare ad un miglioramento degli edifici oggetto di intervento e del lotto di loro pertinenza.

1) Gli edifici non di origine storica, "accessori" dell'edificio oggetto di intervento, nel caso siano in contrasto con un corretto inserimento paesaggistico o richiedano interventi di mitigazione ambientale, possono essere demoliti ed accorpati all'edificio oggetto di intervento a condizione che, tale edificio, sia anch'esso di origine non storica e sia ubicato nel raggio di mt. 100 dal sedime dell'edificio accessorio.

La traslazione e l'accorpamento degli edifici accessori non sono consentiti nelle zone di Classe 4 di Fattibilità geologica.

2) Gli edifici non di origine storica oggetto di ampliamento, qualora risultino inseriti ambientalmente in modo contrastante con il contesto paesaggistico, possono essere demoliti e ricostruiti entro un raggio di m 30 dal sedime dell'edificio preesistente, al fine di conseguire un migliore inserimento ambientale.

3) Gli edifici esistenti non di origine storica, posti in zone di classe 4 dello studio geologico ed idrogeologico del territorio, possono essere demoliti e ricostruiti, con identica SLP aumentata dell'ampliamento consentito, all'esterno delle aree di rischio.

4) Il trasferimento di SLP deve essere contestuale alla nuova edificazione e previsto in unico titolo abilitativo.

5) Le alberature esistenti vanno rappresentate nelle tavole progettuali per il rilascio del permesso di costruire convenzionato ed in via di principio salvaguardate.

Tuttavia, eventuali alberature eliminate per far posto all'ampliamento dell'edificio esistente, vanno sostituite, nell'area di pertinenza, con essenze adulte della medesima specie.

6) Il disegno dei nuovi interventi edilizi deve tendere alla realizzazione di volumi compatti e articolati planimetricamente in corpi di fabbrica semplici.

Le coperture devono essere realizzate con tecniche costruttive tradizionali, a falde inclinate, con manto di coppi in cotto.

Le facciate degli edifici devono essere intonacate in modo da costituire superfici piane, lisce e tinteggiate con colori scelti nella gamma delle terre. Le stesse possono essere realizzate in pietra locale o legno, secondo le tecniche costruttive proprie della tradizione locale.

7) Gli aggetti quali balconi e gronde e le strutture orizzontali degli edifici nonché le strutture di copertura vanno realizzate esclusivamente in legno, mentre per i serramenti e gli scuri esterni la scelta di materiali comprende sia il legno che l'alluminio verniciato e non è ammesso l'uso di tapparelle.

8) Le recinzioni sono consentite esclusivamente utilizzando paletti in legno. Le stesse devono permettere il passaggio della fauna selvatica e non ostacolare la fruibilità di sentieri e dei percorsi di interesse collettivo.

9) **Al fine di tutelare i sistemi di captazione delle acque posti a valle degli insediamenti**, gli interventi edilizi con nuova destinazione residenziale sono assentibili solo se dotati di, **impianto di fitodepurazione preceduto da trattamento in fossa imhoff**, conforme alle normative vigenti in materia. **Dovrà essere presentato il progetto allegato alla richiesta di Permesso di Costruire.**

ART. 43 - OBBLIGO DI INSTALLAZIONE DI CISTERNE PER RECUPERO ACQUE PIOVANE

Per gli interventi negli Ambiti di Completamento a SLP definita soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, per quelli non rientranti nei suddetti Ambiti ma assentibili attraverso il Permesso di Costruire Convenzionato e per gli interventi soggetti a Piano Attuativo, si prescrive la realizzazione di cisterne interrato nel sottosuolo, per la raccolta delle acque meteoriche a fini del riutilizzo per irrigazione dei giardini o degli orti e del riuso compatibile con le norme igieniche e sanitarie. **Tali cisterne dovranno essere realizzate in c.a. in opera interrato al fine di adattarsi alle differenti morfologie del territorio, rivestite con malte impermeabili e atossiche al fine di garantire la qualità dell'acqua, della capacità massima di litri 40.000 per ogni unità immobiliare, separate dalla costruzione principale, dotate di scarico per effettuare la pulizia periodica della vasca e di troppo pieno con dispersione dell'acqua eccedente nel terreno circostante.**

La presente disposizione, per la parte che detta le modalità di costruzione, si applica anche nel caso di interventi volontari su tutto il territorio comunale.

CAPO V – NORME PARTICOLARI E DISPOSIZIONI SPECIFICHE

ART. 44 - NORME PARTICOLARI

44.1 - A seguito dell'accoglimento parziale dell'**osservazione n°11**, in sede di prima Approvazione del P.G.T. - Delibera del C.C. n°15 del 25/06/2009, sull'area individuata nella tavola "Uso del Suolo" del P.d.R. con apposito perimetro e retino e contraddistinta con la dicitura " *01", di SF pari a circa 1000 mq (diconsi mille metri quadrati), è consentita la possibilità di realizzare un edificio con SC pari ad un massimo di 600 mq, solo dietro presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato **con allegato progetto redatto da professionista competente in materia (forestale o agraria) di idonee misure di mitigazione e/o compensazione ecologica che siano proporzionali alla sottrazione di superficie perlopiù boscata e comunque appartenente ad Elementi di Secondo Livello della RER.**

44.2 - A seguito dell'accoglimento dell'**osservazione n°19**, in sede di prima Approvazione del P.G.T. - Delibera del C.C. n°15 del 25/06/2009, sull'area individuata nella tavola "Uso del Suolo" del P.d.R. con apposito perimetro e retino e contraddistinta con la dicitura " *02", è consentita la possibilità di un ampliamento **una tantum del fabbricato esistente sul mappale 497 pari ad un massimo di 100 mq di SLP, dietro presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato.**

44.3 - A seguito dell'accoglimento dell'**osservazione n°44**, in sede di prima Approvazione del P.G.T. - Delibera del C.C. n°15 del 25/06/2009, sull'area individuata nella tavola "Uso del Suolo" del P.d.R. con apposito perimetro e retino e contraddistinta con la dicitura " *03", **al fine di ottenere l'edificazione del lotto, è prescritta la redazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, che preveda la cessione dello standard pubblico a parcheggio su strada.**

44.4 - A seguito dell'accoglimento dell'**osservazione n°68**, in sede di prima Approvazione del P.G.T. - Delibera del C.C. n°15 del 25/06/2009, per l'area, di cui al mappale 444, individuata nella tavola "Uso del Suolo" del P. d. R. con apposito perimetro e retino e contraddistinta con la dicitura " ***04**", valgono i disposti di cui all'art. 35 delle presenti N.T.A.

44.5 - Per l'edificio esistente di cui al mapp. 231, f. 10 insistente sull'area del mapp. 473, f. 10, individuata nella tavola "Uso del Suolo" del P. d. R. con apposito perimetro e retino e contraddistinta con la dicitura " ***05**", è ammessa la possibilità di ampliamento, una volta soltanto (a far data dal 24.03.2014), di m² 50 di SLP, nel rispetto dei parametri edilizi e delle norme generali per la progettazione di cui all'art. 42 delle presenti N. T. A.

44.6 - Per l'area del mapp. 214p, f. 26, della superficie indicativa di m² 600, individuata nella tavola "Uso del Suolo" del Piano delle Regole con apposito perimetro e retino e contraddistinta con la dicitura " ***06**", fino all'attuazione degli interventi di recupero ambientale e di ricostruzione ecologica del più ampio sito in cui la stessa area ricade – già interessato in passato da attività di escavazione, seppur non rientrante nel Piano Cave, ora dismesso e non ancora rinaturalizzato – solo con convenzione con il Comune è ammessa la possibilità di utilizzo provvisorio, a destinazione unicamente di deposito all'aperto di materiali per l'attività edilizia; in funzione della destinazione consentita sono altresì ammesse, a titolo precario, attrezzature di protezione dei materiali e di servizio, fino a un massimo di SC di m² 100, entro il limite di H – Altezza: max. m 4,50 e nel rispetto della DS - Distanza dalle strade:

m 10; la convenzione deve stabilire la durata consentita, che in ogni caso non può superare il termine di cinque anni dalla stipula della convenzione, e il totale ripristino, alla scadenza, delle condizioni precedenti al relativo utilizzo, attraverso lo smantellamento di ogni attrezzatura esistente e lo sgombero di tutti i materiali presenti;

44.7 - Per l'area dei mapp. 120-122-159, f. 24, della superficie indicativa di m² 1.300, individuata nella tavola "Uso del Suolo" del Piano delle Regole con apposito perimetro e retino e contraddistinta con la dicitura " ***07**", solo con convenzione con il Comune, previa rimozione di qualsiasi manufatto preesistente sull'area, è ammessa la realizzazione di un porticato provvisorio, con destinazione esclusiva di ricovero di attrezzature edili, entro i limiti di m² 100 di SC e di m 3,5 di altezza max, con solaio di copertura inclinato; la convenzione deve stabilire la durata consentita, che in ogni caso non può superare il termine di cinque anni dalla stipula della stessa, e il totale ripristino dell'area a verde alla scadenza, attraverso lo smantellamento di ogni attrezzatura realizzata e lo sgombero di tutti i materiali presenti;

44.8 - Per l'area dei mapp. 12, f. 12, della superficie indicativa di m² 3.330, individuata nella tavola "Uso del Suolo" del Piano delle Regole con apposito perimetro e retino e contraddistinta con la dicitura " ***08**", solo con convenzione con il Comune, è ammessa la realizzazione di un porticato provvisorio, da collocare obbligatoriamente in prossimità dell'area edificata a confine, con destinazione esclusiva di ricovero di attrezzature edili, entro i limiti di m² 100 di SC e di m 3,5 di altezza max, con solaio di copertura inclinato; la convenzione deve stabilire la durata consentita, che in ogni caso non può superare il termine di cinque anni dalla stipula della stessa, e il totale ripristino dell'area a verde alla scadenza, attraverso lo smantellamento di ogni attrezzatura realizzata e lo sgombero di tutti i materiali presenti.

ART. 45 – EDIFICAZIONE IN AREE NON CONTIGUE

Fatta eccezione per le aree agricole e per le aree in "Zona di salvaguardia paesaggistica ed ambientale" e per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa nei casi previsti dalle presenti norme, è ammesso l'asservimento della potenzialità edificatoria solo se relativo a lotti omogenei e contigui.

ART. 46 – RETE ECOLOGICA COMUNALE

La rete ecologica comunale, così come individuata nella tavola 06 "Rete Ecologica Comunale" del Piano delle Regole (elaborato grafico a supporto del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole), costituisce la traduzione alla scala locale della Rete ecologica regionale (RER) e della Rete ecologica provinciale (REP) ed è concepita come un'infrastruttura di servizio.

Gli indirizzi della RER e della REP e quelli della Rete Ecologica Comunale riportati nel relativo allegato sono legati alla singola categoria di elementi costitutivi e si applicano in tutto il territorio comunale indipendentemente dalle zone omogenee in cui si trovano e dalle relative norme.

In particolare, per le maggiori situazioni di conflitto della rete con le principali barriere infrastrutturali, puntualmente individuate nella "Carta della Rete Ecologica Comunale", gli interventi di eframmentazione dovranno essere attuati secondo le specifiche indicazioni riportate nell'elaborato "Relazione e indirizzi per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale", rifacendosi agli esempi più appropriati riportati nella stessa carta della REC.

CAPO VI – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO

ART. 47 – NORME TECNICHE E PRESCRIZIONI PER LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Costituiscono riferimento prescrittivo per la componente geologica, idrogeologica e sismica lo Studio geologico idrogeologico e sismico generale del territorio comunale contenuto nel Documento di Piano del PGT e le Norme Geologiche di Piano, che contengono la normativa in riferimento alla Carta dei vincoli, le normative d'uso relative alle classi di fattibilità, comprese le prescrizioni da attuare nelle varie fasi di progettazione, nonché le indicazioni e gli approfondimenti da eseguire nelle aree soggette ad amplificazione sismica, derivanti dall'analisi geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale.

Per tutte le aree inserite nelle diverse classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D. M. 14 gennaio 2008 “Norme tecniche per le costruzioni”.

Le norme e le prescrizioni per le classi di fattibilità geologica contenute nelle Norme Geologiche di Piano sono qui di seguito riportate integralmente:

CLASSE 2 – FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

In questa classe (e relative **sottoclassi**) rientrano le zone per le quali sono state riscontrate modeste limitazioni in ordine all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni.

CLASSE 2	AREE DI RACCORDO CON I VERSANTI, AREE DEBOLMENTE ACCLIVI (CON PENDENZE NON SUPERIORI AL 35%).
Descrizione	Aree caratterizzate da acclività bassa e con substrato roccioso subaffiorante con depositi di alterazione argillosa in generale pocomedianamente potenti.
Zone	Tali zone sono localizzate principalmente lungo tutto il pendio di raccordo a valle ove si localizzano le frazioni di da nord a sud (Villa-Tesio – Ronco Serle – Magrena – Flina) e in loc. Castello.
PRESCRIZIONI	<u>Si esprime parere favorevole all'edificabilità previa le indagini e gli approfondimenti tecnici di seguito esposti:</u>
Studi di fattibilità specifica e di compatibilità, piani generali di lottizzazione	rilevamento geologico e geomorfologico di dettaglio (alla scala idonea) con o senza una campagna di indagini geognostiche a maglia larga aventi la finalità di verificare il modello geologico preliminare (in dipendenza della entità dell'opera di progetto, o della vastità dell'area in studio); relazione geologica generale, analisi sismica
Progetto definitivo e progetto esecutivo	relazione geologica in prospettiva sismica supportata da un rilevamento geologico geomorfologico di dettaglio (almeno scala 1: 2 000), verifica della potenza delle coperture superficiali di alterazione e loro caratterizzazione geotecnica (mediante analisi di laboratorio geotecnico e/o indagini geognostiche di tipo diretto/indiretto). Determinazione della capacità portante dei terreni di fondazione con stima dei cedimenti. Valutazione e calcolo degli effetti di amplificazione locale

CLASSE 3 – FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

In questa classe (e relative **sottoclassi**) rientrano le zone per le quali sono state riscontrate consistenti limitazioni in ordine all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni.

CLASSE 3a	FASCE DI RISPETTO IDRAULICO DEL RETICOLO IDRICO MINORE
Descrizione	Tali aree, individuate nell'ambito dello studio del Reticolo idrografico minore comunale ai sensi ed in ottemperanza alla DGR 25 gennaio 2002 n. VII/7868 e successive modifiche sono soggette alle Norme di Polizia Idraulica stabilite nell'ambito dello studio citato e dallo stesso sono quindi regolamentate. Rientrano in questo gruppo le aree adiacenti ai corsi d'acqua sia perenni che temporanei.
PRESCRIZIONI	<u>Ai fini della disciplina delle attività vietate e/o soggette ad autorizzazione all'interno di tali fasce si rimanda alle Norme di Regolamento di Polizia Idraulica Comunale allegato allo studio del eticolo Idrico Minore. L'edificabilità non è prevista salvo quanto contenuto nelle Norme sopraccitate.</u>
Studi di fattibilità specifica e di compatibilità, piani generali di lottizzazione	rilevamento geologico e geomorfologico di dettaglio (alla scala idonea) con o senza una campagna di indagini geognostiche a maglia larga aventi la finalità di verificare il modello geologico preliminare (in dipendenza della entità dell'opera di progetto, o della vastità dell'area in studio); relazione geologica generale in prospettiva sismica; studio preliminare delle caratteristiche idrogeologiche del sito.
Progetto definitivo e progetto esecutivo	Relazione geologica in prospettiva sismica supportata da un rilevamento geologico ad indirizzo prevalentemente geomorfologico-idrogeologico geotecnico di dettaglio (almeno alla scala 1: 2 000). Classificazione

	<p>geotecnica dei depositi superficiali presenti e determinazione della loro potenza attraverso l'analisi di spaccati naturali e/o pozzetti geognostici, sondaggi e/o prove dirette/indirette (in conformità con quanto previsto dalla D.G.R. 7/12693 del 10 aprile 2003). Analisi di laboratorio geotecnico su campioni di terreno rappresentanti la porzione di volume influenzato dall'opera di progetto. Valutazione della amplificazione sismica attesa al sito. Determinazione della capacità portante dei terreni di fondazione con stima dei cedimenti.</p> <p>fondazione con stima dei cedimenti.</p> <p>A seconda del tipo di intervento sul reticolo idrico minore, redazione di studio idrologico – idraulico di dettaglio come prescritto dal Regolamento di Polizia idraulica.</p>
--	--

CLASSE 3b	ECCEZIONALI CON MODESTI VALORI DI VELOCITÀ ED ALTEZZE D'ACQUA TALI DA NON PREGIUDICARE L'INCOLUMITÀ DELLE PERSONE
Descrizione	In questa classe sono raggruppate quelle aree potenzialmente allagabili o già allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali, individuate con criteri geomorfologici e/o in base alle arginature; La realizzazione di nuovi edifici e/o nuovi insediamenti produttivi è subordinata alla verifica idraulica del deflusso della portata e all'adeguamento delle sezioni idrauliche, nei tratti interessati dagli interventi e alla realizzazione di opere di difesa nei confronti delle acque di piena, tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone la funzionalità di edifici e infrastrutture.
Zone	Rilevate ed evidenziate le aree in zona Rio Breda e loc. Berana
PRESCRIZIONI	<u>Si esprime parere favorevole all'edificabilità previa le indagini e gli approfondimenti tecnici di seguito esposti:</u>
Studi di fattibilità specifica e di compatibilità, piani generali di lottizzazione	rilevamento geologico e geomorfologico di dettaglio (alla scala idonea) con o senza una campagna di indagini geognostiche a maglia larga aventi la finalità di verificare il modello geologico preliminare (in dipendenza della entità dell'opera di progetto, o della vastità dell'area in studio), analisi idrologica – idraulica preliminare; relazione geologica generale.
Progetto definitivo e progetto esecutivo	relazione geologica in prospettiva sismica supportata da un rilevamento geologico geomorfologico di dettaglio (scala 1: 2 000); esecuzione di indagini geognostiche (di tipo diretto/indiretto) che permettano la classificazione geotecnica dei terreni e la loro potenza (analisi di laboratorio geotecnico). Classificazione geomeccanica e caratterizzazione geotecnica degli ammassi rocciosi presenti eventualmente in sito. Studio dei terreni di appoggio dei piani fondali per appurarne l'omogeneità e la tendenza a produrre cedimenti differenziali. Particolare cura sarà rivolta alla individuazione delle granulometrie e alla compressibilità dei terreni. Determinazione della capacità portante dei terreni di fondazione con stima dei cedimenti. Esecuzione di studi idrologici ed idraulici del deflusso della portata di piena del tratto interessato dall'intervento ed alla realizzazione di opere di difesa nei confronti delle acque di piena. Predisposizione di un piano e di uno studio idrologico-idraulico di verifica e di adeguamento delle canalizzazioni caratterizzate da problemi idraulici (sezioni di deflusso insufficienti, argini non adeguatamente dimensionati, ecc) da eseguirsi a carico del privato o dell'Amministrazione comunale.

CLASSE 3c	AREE CARATTERIZZATE DA TERRENI DI FONDAZIONE CON CARATTERISTICHE GEOTECNICHE SCADENTI
Descrizione	In questa classe rientrano tutte le zone interessate dalla presenza di depositi superficiali prevalentemente limo argillosi con limitata capacità portante, anche se in aree poco acclivi, e con rilevanti eterogeneità di spessore (da 1 a circa 10 m di potenza in poche decine di metri di distanza). Rientrano inoltre in questa classe i riporti di natura antropica
Zone	Le aree individuate si localizzano principalmente nelle frazioni di Serle, Ronco, Salvandine, Breda
PRESCRIZIONI	<u>Si esprime parere favorevole all'edificabilità previa le indagini e gli approfondimenti tecnici di seguito esposti:</u>
Studi di fattibilità specifica e di compatibilità, piani generali di lottizzazione	rilevamento geologico e geomorfologico di dettaglio (alla scala idonea) con o senza una campagna di indagini geognostiche a maglia larga aventi la finalità di verificare il modello geologico preliminare (in dipendenza della entità dell'opera di progetto, o della vastità dell'area in studio); relazione geologica generale.
	relazione geologica in prospettiva sismica supportata da un rilevamento

Progetto definitivo e progetto esecutivo	<p>geologico geomorfologico di dettaglio (scala 1: 2 000); esecuzione di indagini geognostiche (di tipo diretto/indiretto).</p> <p>Classificazione geotecnica dei depositi superficiali e determinazione della loro potenza. Caratterizzazione e classificazione geomeccanica degli ammassi rocciosi presenti eventualmente in sito.</p> <p>Valutazione della stabilità delle scarpate naturali ed antropiche, in condizioni sismiche/dinamiche, mediante l'impiego metodi propri della meccanica dei terreni e delle rocce.</p> <p>Studio dei terreni di appoggio dei piani fondali per appurarne l'omogeneità e la tendenza a produrre cedimenti differenziali. Particolarmente cura sarà rivolta alla individuazione delle granulometrie e alla compressibilità dei terreni. Determinazione della capacità portante dei terreni di fondazione con stima dei cedimenti. Valutazione e proposizione di schemi e tipologie costruttive idonee e ove necessarie opere di consolidamento e bonifica.</p>
---	--

CLASSE 3d	VERSANTI ACCLIVI (CON PENDENZA MAGGIORE DI 35%) CON COPERTURE DETRITICO COLLUVIALI O RIPORTI ANTROPICI POTENZIALMENTE SOGGETTI A FENOMENI DI DISSESTO IDROGEOLOGICO
Descrizione	In questa classe sono state raggruppate quelle aree con acclività superiore al 35% (20° di inclinazione), potenzialmente interessate da fenomeni di dissesto.
Zone	Le aree individuate si localizzano principalmente nelle frazioni di Serle, Ronco, Salvandine, Breda
PRESCRIZIONI	<u>Si esprime parere favorevole all'edificabilità previa le indagini e gli approfondimenti tecnici di seguito esposti:</u>
Studi di fattibilità specifica e di compatibilità, piani generali di lottizzazione	Rilevamento geologico e geomorfologico di dettaglio (alla scala idonea) con o senza una campagna di indagini geognostiche a maglia larga aventi la finalità di verificare il modello geologico preliminare (in dipendenza della entità dell'opera di progetto, o della vastità dell'area in studio); relazione geologica generale.
Progetto definitivo e progetto esecutivo	<p>Relazione geologica in prospettiva sismica supportata da un rilevamento geologico geomorfologico di dettaglio (scala 1: 2 000); esecuzione di indagini geognostiche (di tipo diretto/indiretto).</p> <p>Classificazione geotecnica dei depositi superficiali e determinazione della loro potenza. Caratterizzazione e classificazione geomeccanica degli ammassi rocciosi presenti eventualmente in sito.</p> <p>Valutazione della stabilità delle scarpate naturali ed antropiche, in condizioni sismiche/dinamiche, mediante l'impiego metodi propri della meccanica dei terreni e delle rocce.</p> <p>Studio dei terreni di appoggio dei piani fondali per appurarne l'omogeneità e la tendenza a produrre cedimenti differenziali. Particolarmente cura sarà rivolta alla individuazione delle granulometrie e alla compressibilità dei terreni. Determinazione della capacità portante dei terreni di fondazione con stima dei cedimenti. Analisi sismica.</p>

CLASSE 3e	VERSANTI ACCLIVI (CON PENDENZA MAGGIORE DI 35%) CON COPERTURE DETRITICO COLLUVIALI O RIPORTI ANTROPICI POTENZIALMENTE SOGGETTI A FENOMENI DI DISSESTO IDROGEOLOGICO
Descrizione	<p>Le zone di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile esistenti sono state definite mediante il criterio geometrico secondo quanto previsto dal ex D.P.R 236/88 e disciplinate dal D.LGS 152/06 e dalla D.G.R. 7/12693 del 10 aprile 2003, dalla L.R. n°26 del 12 dicembre 2003 (cfr. Note tecniche alla carta del Vincoli).</p> <p>Al loro interno le normative vigenti dispongono che siano effettive le limitazioni e i divieti per l'inserimento di alcune tipologie di attività.</p> <p>Le attività esistenti potenzialmente centri di pericolo, devono essere controllate ed eventualmente regolamentate o dove possibile delocalizzate.</p>
PRESCRIZIONI	<u>Si esprime parere favorevole all'edificabilità previa le indagini e gli approfondimenti tecnici di seguito esposti:</u>
Studi di fattibilità specifica e di compatibilità, piani generali di lottizzazione	rilevamento geologico e geomorfologico di dettaglio (alla scala idonea) con o senza una campagna di indagini geognostiche (scegliendo fra quelle attuabili sulla base della normativa regionale) a maglia larga aventi la finalità di verificare il modello geologico preliminare (in dipendenza della entità dell'opera di progetto, o della vastità dell'area in studio); relazione geologica generale in prospettiva sismica.
Progetto definitivo e progetto	relazione geologica in prospettiva sismica supportata da un rilevamento geologico geomorfologico di dettaglio (almeno scala 1: 2 000), verifica della

esecutivo	potenza delle coperture superficiali e caratterizzazione geotecnica (mediante analisi di laboratorio geotecnico e/o indagini geognostiche di tipo diretto/indiretto). Determinazione della capacità portante dei terreni di fondazione con stima dei cedimenti. Valutazione e calcolo degli effetti di amplificazione locale
CLASSE 3f	AREE DI CAVA - ATE
Descrizione	Aree deputate alla coltivazione di cave ed estrazione di pietra ornamentale o materiale inerte.
Zone	Nella cartografia del PGT sono stati riportati i limiti globali degli Ambiti Territoriali estrattivi presenti sul territorio comunale.
PRESCRIZIONI	<u>In base a quanto disposto dalla L.R. n°14 del 08/08/1998, gli Ambiti Territoriali Estrattivi (A.T.E.) sono normati a livello sovracomunale e dalle disposizioni legislative di settore (Normativa di Piano Cave e relative norme Tecniche di Attuazione, ecc.).</u>

CLASSE 4 – FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

In questa classe (e relative **sottoclassi**) rientrano le zone per le quali sono state riscontrate gravi limitazioni in ordine all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni.

CLASSE 4a	AREE AD ACCLIVITA' MOLTO ELEVATA
Descrizione	In questa classe sono state raggruppate quelle aree e/o pendici estremamente acclivi.
Zone	Tali zone, nel territorio comunale di Serle sono estremamente limitate e individuate nella zona a monte dell'abitato di Castello e Case Pie- Bornidolo.
PRESCRIZIONI	<u>Parere non favorevole all'edificabilità per le limitazioni legate al rischio</u>
TIPO DI INTERVENTO AMMISSIBILE	All'interno delle aree così definite l'edificabilità è preclusa. Sono consentite le opere di sistemazione idraulico-forestali e interventi a favore del loro consolidamento o di mitigazione della pericolosità da frana. Relativamente al patrimonio edilizio esistente sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definito dall'art.27, comma1, lettere a), b), e c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o di volume e senza aumento del carico insediativi. Per quanto concesso si prescrive la relazione geologica geotecnica in prospettiva sismica secondo le normative vigenti in materia geotecnica e sismica (DM 14/01/2008) supportata da un rilevamento geologico geomorfologico di dettaglio (scala 1:2.000) sia dell'area direttamente interessata dall'intervento sia di quelle circostanti significative ai fini dello studio. Ricostruzione del modello geotecnico/geomeccanico del sito e della problematica presente con esecuzione di indagini geognostiche di tipo diretto e/o indiretto e analisi di laboratorio geotecnico su campioni di terreno. Nei casi di intervento, di bonifica e presidio idrogeologico dovrà essere eseguito uno studio accurato di scoscendimento massi secondo le procedure della Regione Lombardia contenute nella Delibera IX/2616/2001, riguardanti le pareti rocciose che sottendono l'area di intervento con definizione dell'eventuale masso/i di progetto. Lo studio dedicato sarà articolato secondo un programma che preveda: ispezioni in parete ai fini della determinazione della pericolosità presente, rilievi topografici e geomorfologici a scala opportuna di traiettorie potenziali di scoscendimento massi e censimento con analisi statistica dei massi presenti lungo il pendio. Infine saranno indicati e dimensionati preliminarmente gli interventi di difesa (attiva e/o passiva) da porre in opera per l'eventuale mitigazione del rischio indicando la soglia di rischio residuo.

CLASSE 4b	AREE DI FRANA ATTIVA, AREE DI FRANA QUIESCENTE O AREE POTENZIALMENTE INTERESSATE DA FENOMENI DI DISSESTO
Descrizione	In questa classe sono state raggruppate quelle aree caratterizzate da aree di frana attiva, e quelle con presenza di pareti e/o pareti rocciose interessate localmente da indizi di potenziale instabilità superficiale e/ o da distacchi di blocchi.
Zone	Tali zone, nel territorio comunale di Serle sono estremamente limitate e individuate nella zona di Case Costantini e Case Pie-Bornidolo
	<u>Parere non favorevole all'edificabilità per le limitazioni legate al rischio</u>

PRESCRIZIONI	
TIPO DI INTERVENTO AMMISSIBILE	<p>All'interno delle aree così definite l'edificabilità è preclusa. Sono consentite le opere di sistemazione idraulico-forestali e interventi a favore del loro consolidamento o di mitigazione della pericolosità da frana. Relativamente al patrimonio edilizio esistente sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definito dall'art.27, comma1, lettere a), b), e c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o di volume e senza aumento del carico insediativi. <i>Per quanto concesso si prescrive la relazione geologica geotecnica in prospettiva sismica secondo le normative vigenti in materia geotecnica e sismica (DM 14/01/2008) supportata da un rilevamento geologico geomorfologico di dettaglio (scala 1:2.000) sia dell'area direttamente interessata dall'intervento sia di quelle circostanti significative ai fini dello studio. Ricostruzione del modello geotecnico del sito e della problematica presente con esecuzione di indagini geognostiche di tipo diretto e/o indiretto e analisi di laboratorio geotecnico su campioni di terreno, e sistema di monitoraggio idoneo finalizzato alla verifica di eventuali movimenti.</i></p>

CLASSE 4c	AREE DI DOLINA
Descrizione	In questa categoria sono incluse le zone di dolina comprese le aree più prossime alle zone depresse sia singole che coalescenti presenti sul territorio comunale (sia nella zona del Monumento naturale dell'altopiano carsico di Cariadeghe (SIC) sia all'esterno dello stesso). Il vincolo è stato imposto sia per motivi geologici, quali il possibile verificarsi di fenomeni di subsidenza più o meno accentuati in relazione al crollo parziale o totale di cavità sotterranee, la presenza di terreni colluviali di alterazione con caratteristiche geotecniche scadenti, locali aree a forte acclività (doline ad imbuto) amplificazioni delle onde sismiche e possibile presenza di doline a pozzo di crollo, sia per chiari motivi di tutela ambientale-paesaggistica
Zone	Morfologia carsica epigea afferente alle doline rilevate sia nella porzione meridionale del territorio comunale (zona fraz. Villa) sia diffusamente nella porzione settentrionale (Altopiano di Cariadeghe)
TIPO DI INTERVENTO AMMISSIBILE	<i>Non sono previste attività di qualsiasi natura</i>

CLASSE 4d	ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DEI POZZI/SORGENTI AD USO IDROPOTABILE
Descrizione	Le zone di tutela delle opere di captazione ad uso idropotabile esistenti sono state definite mediante il criterio geometrico secondo quanto previsto dal D.P.R 236/88 e disciplinate dal D.LGS 152/06 e e dalla D.G.R. 7/12693 del 10 aprile 2003, dalla L.R. n°26 del 12 dicembre 2003. Al loro interno le normative vigenti dispongono che sia fatto divieto assoluto di esecuzione di qualsiasi attività, diversa dall'utilizzo, la manutenzione dell'opera di presa e la salvaguardia delle acque sotterranee captate.
TIPO DI INTERVENTO AMMISSIBILE	<i>Non sono previste attività di qualsiasi natura</i>